



SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO DE ALQUILERES DE CATALUÑA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

21 de abril de 2021

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS.

+ Formularios

Según la ACPCE, En 2020, en Cataluña, se registraron un total de 135.509 contratos de alquiler, según datos facilitados por las fianzas depositadas en el Incasòl- un 20% inferior al volumen de 2019. De este total, el 75,5% corresponden a contratos de viviendas alquiladas en la provincia de Barcelona mientras que en el otro extremo se encuentra la provincia de Lleida (4,1% del total).

La renta media de las viviendas en 2020 se situó en 734,33 € / mes representando prácticamente un mantenimiento anual (-0,1%). En un extremo se encuentra la provincia de Lleida que incrementa un 4,7% la renta media y en el otro extremo, se sitúa la provincia de Barcelona que es la excepción con una ligera disminución anual de la renta del -0,3% ejerciendo una ligera presión descendente en los precios. De este modo, son el Área Metropolitana, que representa el 66% del total de contratos firmados en Cataluña junto con las Comarcas de Girona y el Área territorial del Penedès -los más numerosos en número de contratos de alquiler en Cataluña -, son los que tienen una renta media por encima de los 550 €, mientras que es el Área Metropolitana, el único que supera la media de renta de Cataluña (842,23 €) y al mismo tiempo es el único ámbito que muestra una disminución muy suave de la renta (-0,2%). Contrariamente, el Alt Pirineu y Aran y el ámbito del Poniente, son los que muestran un incremento anual de la renta media más elevado (4,4% y 4,3% respectivamente)). Por comarcas, es la del Barcelonès la que supera los 900 € de

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



renta (912,92 € / mes), seguida del Baix Llobregat (808,23 €), el Garraf (804,99 €), Maresme (748,54 €) y el Vallès Occidental (743,90 €), todas ellas con rentas medias superiores a 700 € y se sitúan dentro de la provincia de Barcelona.

A modo de ejemplo, en toda Cataluña, de los municipios estudiados con más de 20 contratos de alquiler registrados en 2020, son 16 los que registran unas rentas medias de alquiler que superan los 1.000 € mensuales coincidiendo mayoritariamente con municipios de tipología predominante de vivienda unifamiliar, de los que destacan por orden Sant Vicenç de Montalt, Cabrils, Sant Just Desvern, Das, Sant Cugat del Vallès, Alella, Teià, Bolvir, Premià de Dalt, Vallromanes, Tiana, Matadepera, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Martí de Llémena, Castelldefels y Sitges.

BARCELONA

Está claro que el precio de un activo llega hasta la demanda y la oferta encuentra su punto de equilibrio pero una vez analizado el número de contratos, las rentas medias y las rentas por m2 de superficie en la ciudad, se puede afirmar que el problema del mercado de alquiler en Barcelona, no pasa tanto por centralizarlo en el análisis de las rentas elevadas sino en estudiar la evolución del m2, ya que el coste de una renta mensual responde a las características y cualidades de un determinado producto.

De este modo, el precio / m2 de renta de una vivienda en la ciudad condal no ha variado mucho en este último año, situándose en 13,89 € / m2 / mes en 2020, lo que representa una disminución interanual prácticamente inexistente, del 0,7%, es decir, -0,10 € en comparación con la renta media registrada en 2019. Las variaciones en todos los distritos han sido muy moderadas; mientras que los distritos de Ciutat Vella, Eixample, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi, muestran ligeras disminuciones del importe del alquiler por m2 de superficie, el resto muestra suaves incrementos, destacando el más elevado los de Sants-Montjuïc y Sant Andreu (1,1% respectivamente).

Por barrios de la ciudad, los que tienen un mercado de alquiler más activo por encima de los 2.000 contratos del año es únicamente la Villa de Gracia y, por encima de los 1.500 contratos, se encuentran la Sagrada Familia, la Antigua Izquierda del Eixample, la Derecha del Ensanche y la Nueva Izquierda del Eixample. En cuanto a las rentas medias de 2020, destacan con incrementos más pronunciados Baró de Viver y Torre Baró por encima del 10% contra los barrios de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, Can Peguera y la Clota, con disminuciones en torno al 11%.



POSICIÓN APCE

En este contexto de presión de la demanda e insuficiencia de la oferta, cabe decir que primeramente sería necesario recuperar la seguridad jurídica con un marco jurídico estable para favorecer la confianza para poder acometer inversiones a largo plazo y propiciar el incremento del parque de viviendas de alquiler, así como incrementar la oferta para ayudar a estabilizar los precios, generando tanto vivienda de alquiler libre como viviendas asequibles y viviendas sociales, que no se consigue con una medida como la ley 11/2020 de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamientos de viviendas y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

Evidentemente, el derecho a una vivienda digna debe ser garantizado por la administración pública con la implicación y colaboración del sector privado, pero con la aprobación de estas medidas el sector público está trasladando al sector privado la responsabilidad de dar respuesta a la problemática de la escasez de vivienda social, además de adoptar medidas que se muestran contrarias a la protección que la propiedad privada recibe explícitamente en el artículo 33 de la Constitución.

La inexistencia de un parque público de alquiler es responsabilidad de las administraciones públicas. Habrá que buscar el justo equilibrio entre la protección del inquilino y la defensa legítima de los intereses de los propietarios. Por ello se hace indispensable adoptar medidas que actúen directamente contra el origen del aumento del precio de renta de la vivienda, que no es otro que la escasez de oferta: no hay vivienda suficiente para abastecer la demanda.

En este sentido, se deberían adoptar medidas que incentiven la construcción de un parque de vivienda social o de renta limitada suficiente y estable en el tiempo mediante estímulos fiscales de todo tipo (bonificaciones, subvenciones, etc.), y no medidas restrictivas de la libertad de mercado ni penalizadoras.

Tampoco tenemos que ir muy lejos para encontrar ejemplos fallidos de la aplicación de este tipo de medidas: Europa ha dado muestras más que suficientes de que el control de los precios del alquiler no es la medida adecuada. Si bien en un primer momento puede dar la sensación de que efectivamente el precio de la renta está bajo control, lo cierto es que el transcurso del tiempo conlleva la aparición de problemas de diversa índole que inciden negativamente y provocan una disminución de la oferta, como por ejemplo puedan ser los que afectan a la calidad de la oferta, y el mantenimiento de las viviendas y de sus servicios.

Además, hay que recordar las medidas de aplicación de la emergencia habitacional de los grandes tenedores y las medidas de protección para la Covid-19.



Todo ello, sin lugar a dudas, producirá una mayor escasez de viviendas y un deterioro de parque inmobiliario, lo que agravará más aún la situación. Es muy importante que en lugar de trasladar la responsabilidad del sector público al privado, se consiga un gran pacto por la vivienda y el urbanismo que incluya a todas las administraciones, partidos políticos y agentes implicados a desarrollar el parque de viviendas de alquiler asequible deseado con la colaboración público-privada. Sin duda los fondos europeos son una oportunidad para trabajar en este objetivo.

ACTUALITAT DEL SECTOR

LA SITUACIÓ ACTUAL DEL MERCAT DE LLOGUERS

El 2020, a Catalunya, es van registrar un total de 135.509 contractes de lloguer, segons dades facilitades per les fiances dipositades a l'Incasòl- un 20% inferior al volum de 2019. D'aquest total, el 75,5% corresponen a contractes d'habitatges llogats dins la província de Barcelona mentre que a l'altre extrem es troba la província de Lleida (4,1% del total). La renda mitjana dels habitatges en 2020 es va situar en 734,33 €/mes representant pràcticament un manteniment anual (-0,1%). En un extrem es troba la província de Lleida que incrementa un 4,7% la renda mitjana i a l'altre extrem, es situa la província de Barcelona que és l'excepció amb una lleugera disminució anual de la renda del -0,3% exercint una petita pressió descendent en els preus.

D'aquesta manera, són l'Àmbit Metropolità, que representa el 66% del total de contractes signats a Catalunya juntament amb les Comarques Gironines i l'Àmbit territorial del Penedès –els més nombrosos en numero de contractes de lloguer a Catalunya -, són els que tenen una renda mitjana per sobre dels 550€, mentre que és l'Àmbit Metropolità, l'únic que supera la mitjana de renda de Catalunya (842,23€) i ahora és l'únic àmbit que mostra una disminució molt suau de la renda (-0,2%). Contràriament, l'Alt Pirineu i Aran i l'àmbit del Ponent, són els que mostren un increment anual de la renda mitjana més elevat (4,4% i 4,3% respectivament)). Per comarques, és la del Barcelonès la que supera els 900€ de renda (912,92€/mes), seguida del Baix Llobregat (808,23€), el Garraf (804,99€), el Maresme (748,54€) i el Vallès Occidental (743,90€), totes elles amb rendes mitjanes superiors als 700€ i es situen dins de la província de Barcelona.

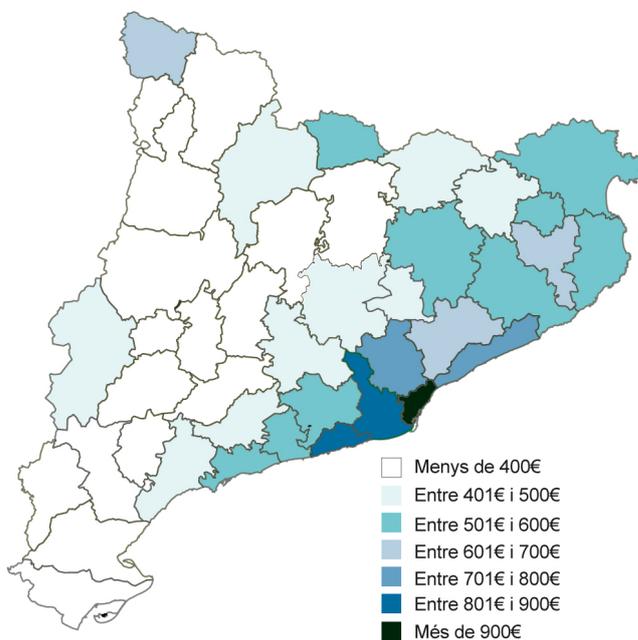
A tall d'exemple, a tot Catalunya, dels municipis estudiats amb més de 20 contractes de lloguer registrats el 2020, són 16 els que registren unes rendes mitges de lloguer que superen els 1.000€ mensuals coincidint majoritàriament amb municipis de tipologia predominant d'habitatge unifamiliar, dels que destaquen per ordre Sant Vicenç de Montalt, Cabrils, Sant Just Desvern, Das, Sant Cugat del Vallès, Alella, Teià, Bolvir, Premià de Dalt, Vallromanes, Tiana, Matadepera, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Martí de Llémena, Castelfedels i Sitges.

BARCELONA

És clar que el preu d'un actiu arriba fins la demanda i l'oferta troba el seu punt d'equilibri però un cop analitzat el nombre de contractes, les rendes mitjanes i les rendes per m2 de superfície a la ciutat, es pot afirmar que el problema del mercat de lloguer a Barcelona, no passa tant per centralitzar-ho en l'anàlisi de les rendes elevades sinó en estudiar l'evolució del m2, ja que el cost d'una renda mensual respon a les característiques i qualitats d'un determinat producte.

Evolució del mercat de lloguer a Catalunya per comarques

Lloguer mitjà contractual (EUROS/mes)



D'aquesta manera, el preu/ m2 de renda d'un habitatge a la ciutat comtal no ha variat gaire en aquest últim any, situant-se en 13,89€/m2/mes al 2020, el que representa una disminució interanual pràcticament inexistent, del 0,7%, és a dir, -0,10€ en comparació amb la renda mitjana registrada el 2019. Les variacions en tots els districtes han estat molt moderades; mentre que els districtes de Ciutat Vella, Eixample, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi, Gràcies i Sant Martí mostren lleugeres disminucions de l'import del lloguer per m2 de superfície, la resta mostra suaus increments, destacant el més elevat els de Sants-Montjuïc i Sant Andreu (1,1% respectivament).

Per barris de la ciutat, els que tenen un mercat de lloguer més actiu per sobre dels 2.000 contractes l'any és únicament la Vila de Gràcia i, per sobre dels 1.500 contractes, es troben la Sagrada Família, l'Antiga Esquerra de l'Eixample, la Dreta de l'Eixample i la Nova Esquerra de l'Eixample. Pel que fa a les rendes mitjanes de 2020, destaquen amb increments més pronunciats Baró de Viver i Torre Baró per sobre del 10% contràriament als barris de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, Can Peguera i la Clota, amb disminucions al voltant de l'11%.

En aquest context de pressió de la demanda i insuficiència de l'oferta, val a dir que primerament seria necessari recuperar la seguretat jurídica amb un marc jurídic estable per tal d'afavorir la confiança per a poder escometre inversions a llarg termini i propiciar l'increment del parc d'habitatges de lloguer, així com incrementar l'oferta per ajudar a estabilitzar els preus, generant tant habitatge de lloguer lliure com habitatges assequibles i habitatges socials, que no s'aconsegueix amb una mesura com la llei 11/2020 de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendaments d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

Evidentment, el dret a un habitatge digne ha de ser garantit per l'administració pública amb la implicació i col·laboració del sector privat, però amb l'aprovació d'aquestes mesures el sector públic està traslladant al sector privat la responsabilitat de donar resposta a la problemàtica de l'escassetat d'habitatge social, a més d'adoptar mesures que es mostren contràries a la protecció que la propietat privada rep explícitament en l'article 33 de la Constitució.

La inexistència d'un parc públic de lloguer és responsabilitat de les administracions públiques. Caldrà buscar el just equilibri entre la protecció de l'inquilí i la defensa legítima dels interessos dels propietaris. Per això es fa indispensable adoptar mesures que actuïn directament contra l'origen de l'augment del preu de renda de l'habitatge, que no és altre que l'escassetat d'oferta: no hi ha habitatge suficient per proveir la demanda.

En aquest sentit, s'haurien d'adoptar mesures que incentivin la construcció d'un parc d'habitatge social o de renda limitada suficient i estable en el temps mitjançant estímuls fiscals de tot tipus (bonificacions, subvencions, etc.), i no mesures restrictives de la llibertat de mercat ni penalitzadores.

Tampoc hem d'anar molt lluny per trobar exemples fallits de l'aplicació d'aquest tipus de mesures: Europa ha donat moltes més que suficients que el control dels preus del lloguer no és la mesura adequada. Si bé en un primer moment pot donar la sensació que efectivament el preu de la renda està sota control, la veritat és que el transcurs del temps comporta l'aparició de problemes d'índole diversa que incideixen negativament i provoquen una disminució de l'oferta, com per exemple puguin ser els que afecten a la qualitat de l'oferta, i el manteniment dels habitatges i dels seus serveis.

A més, cal recordar les mesures d'aplicació de l'emergència habitacional dels grans tenidors i les mesures de protecció per la Covid-19.

Tot plegat, sense cap mena de dubte, produirà una major escassetat d'habitatges i un deteriorament de parc immobiliari, fet que agreujarà més encara la situació. És molt important que enlloc de traslladar la responsabilitat del sector públic al privat, s'aconsegueixi un gran pacte per l'habitatge i l'urbanisme que inclogui a totes les administracions, partits polítics i agents implicats a desenvolupar el parc d'habitatges de lloguer assequible desitjat amb la col·laboració público-privada. Sens dubte els fons europeus són una oportunitat per a treballar en aquesta fita.

LLOGUER MITJÀ CONTRACTUAL (EUROS/mes)

Àmbits territorials	Nombre de contractes 2020	Renda mitja mensual				2020	Var.% renda mitjana 20/19
		IT	IIT	IIIT	IVT		
Alt Pirineu i Aran	1.269	454,51	433,56	467,03	477,74	462,34	4,4
Camp de Tarragona	9.643	501,17	512,49	531,15	510,23	514,78	2,8
Comarques Centrals	6.990	467,23	482,58	494,52	470,92	479,05	2,5
Comarques Gironines	13.485	540,44	552,27	571,44	555,95	555,98	2,3
Metropolità	89.627	847,34	833,97	858,69	825,90	842,23	-0,2
Penedès	7.832	625,90	619,68	647,79	631,11	632,57	2,2
Ponent	4.381	406,34	414,49	440,28	432,24	425,48	4,3
Terres de l'Ebre	2.282	345,10	347,35	358,23	359,70	353,47	0,5

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANÀLISI DELS INDICADORS - ÍNDEXS APCE

**↓ Producció
-21,7%**

Important disminució de la producció d'habitatges a Catalunya

**↓ Compravendes
-19,1%**

Baixen les vendes d'habitatges a Catalunya al 2020

**↓ Treball
-0,3%**

La construcció tanca l'any amb un nombre d'ocupats constants

**↓ Interès
-0,221 p**

Puja l' Euríbor fins el -0,487% al març

Important disminució de la producció d'habitatges a Catalunya

Al 2020 s'ha posat de manifest una disminució significativa de la producció agreujada per la continuada intervenció legislativa en el decurs de l'any dins el nostre sector a la que es suma la crisi sanitària viscuda.

Les dades a tancament d'any dels visats i certificats d'obres, ens mostren la situació del mercat a Catalunya: La província de Barcelona que tot i ser la més productiva en quant a valors absoluts iniciant al llarg de 2020 un total de 9.092 habitatges, és a dir, el 79,8% del total de l'obra iniciada a Catalunya, representa una disminució anual del 18% . Totes les províncies de la comunitat pateixen decrements destacant la de Tarragona, on es van iniciar 620 habitatges, el que suposa una disminució del 51,4% interanual, seguida de Lleida, més propera a la producció total de Tarragona, amb 498 habitatges iniciats a l'any i una disminució del 24,3%, en comparació amb les dades de l'any anterior i finalment, la província de Girona, amb 1.185 habitatges mostra una desacceleració interanual del 22,5%.

Per àmbits territorials de Catalunya, és l'àmbit Metropolità el que presenta el gruix de la producció amb 7.782 habitatges iniciats al 2020 (el 68% del total) i presenta una disminució del 20,9% dels habitatges en comparació amb l'any anterior. Aquesta trajectòria descendent, l'han patit d'una manera més pronunciada els àmbits de les Terres de l'Ebre i el Camp de Tarragona, amb una disminució anual del 47,6% i 51,9%, respectivament. La resta d'àmbits amb l'excepció de les Comarques Centrals –únic àmbit que presenta un increment del 14,5%- disminueixen la producció d'habitatges envers a un any abans.

L'evolució comarcal dels habitatges iniciats és molt heterogènia. Destaquen les quatre comarques més productives, totes elles de la província de Barcelona, que representen el 62% de la producció total, i que són el Barcelonès (3.327 iniciats), el Vallès Occidental (2.211), El Baix Llobregat (1.378) i el Vallès Oriental que pren el relleu de la quarta posició al Maresme amb 874 habitatges, i totes elles, pateixen disminucions interanuals de la producció. Per altra banda, les comarques amb menys producció mostren uns valors relatius més destacats, com és per exemple el cas de l'Alta Ribagorça, l'Alt Penedès, el Solsonès, el Priorat o la Garrotxa que incrementen respecte a un any abans.

L'evolució dels habitatges acabats continua amb bon ritme superant el nombre dels iniciats, amb 11.601 habitatges i un increment del 31,4% en comparació amb el 2019. En aquest sentit, totes les províncies de la comunitat obtenen resultats positius destacant l'increment de la província de Tarragona prop del 100% (99,6%) seguit del de Lleida (+77,1%) mentre que Barcelona i Girona incrementen al voltant del 24% (24,8% i 23,3% respectivament).

Baixen les vendes d'habitatges nous i usats a Catalunya al 2020

Les vendes d'habitatges baixen un 17% a Espanya al llarg de l'any 2020 en comparació amb l'any anterior, mostrant variacions negatives de dos dígitos destacant la disminució de les vendes dels habitatges usats per sobre del mercat d'obra nova, segons les dades facilitades per l' Institut Nacional d'Estadística (INE). A Catalunya el comportament de les vendes ha seguit també una trajectòria descendent assolint les 64.673 habitatges venuts al llarg de l'any, amb una disminució del 19,1%.

En termes absoluts, a Espanya es van inscriure un total de 415.746 compravendes al 2020 front les 501.085 de l'exercici anterior i a Catalunya, 64.673 operacions al 2020 mentre que es van registrar 79.950 al 2019, dades que mostren l'afectació de la situació actual a les operacions de compravenda.

De la quantitat total de les vendes a Catalunya, el 66,4% corresponen a habitatges venuts dins de la província de Barcelona. Val a dir que del total de les compravendes, el 82,9% corresponien a transaccions de producte de segona mà i el restant 17,1% als habitatges d'obra nova, percentatge que a anant reduint-se sobre el total, en funció de l'esgotament de la poca oferta que hi ha disponible en el mercat. Tot i disposar de major volum de vendes, el comportament de les operacions d'habitatges usats ha patit a Catalunya un retrocés més important del sofert per l'obra nova, amb unes variacions anuals negatives del -21,2% envers el -7,1% de les vendes d'habitatges nous.

De les 64.673 compravendes registrades, 11.081 corresponien a habitatges nous i 53.592 a compravendes d'habitatges usats. Totes les províncies de Catalunya pateixen disminucions significatives d'ambdues tipologies destacant la disminució de les vendes dels habitatges usats a la província de Barcelona (-24,2%) i dels habitatges nous a la província de Lleida (-16,0%).

Puja l' Euríbor fins el -0,487% al març

L'índex EURIBOR, que es utilitza com a principal referència per a fixar el tipus d'interès dels préstecs hipotecaris concedits per les entitats de crèdit espanyoles, puja al març fins el -0,487%. Prenent com a referència els últims dotze mesos, l'índex registra un descens de -0,221 punts i un augment de 0,014, respecte el mes anterior.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

INDICADORS DEL SECTOR

INDICADORS		ÚLTIMA XIFRA	2019	I TRIM.20	II TRIM.20	III TRIM. 20	IV TRIM.20	2020	Variació Trimestral (IVT 20 / IIIT 20)	Variació acumulada del mateix període
PRODUCCIÓ (1)										
Espanya	Hab. Iniciats	7.059 (des 20)	106.266	23.934	18.031	20.678	23.087	85.535	11,7%	-19,5%
	Hab. Acabats	7.151 (des 20)	78.789	20.139	17.109	23.389	25.353	85.945	8,4%	9,1%
Catalunya	Hab. Iniciats	830 (des 20)	14.549	3.760	1.989	2.946	2.964	11.395	2,7%	-21,7%
	Hab. Acabats	803 (des 20)	8.831	2.863	2.555	3.078	3.139	11.601	2,4%	31,4%
Barcelona	Hab. Iniciats	533 (des 20)	11.086	2.927	1.518	2.447	2.283	9.092	-6,1%	-18,0%
	Hab. Acabats	583 (des 20)	6.818	2.287	1.748	2.329	2.147	8.508	-7,9%	24,8%
Girona	Hab. Iniciats	96 (des 20)	1.530	506	247	231	322	1.185	47,0%	-22,5%
	Hab. Acabats	114 (des 20)	1.089	249	307	393	411	1.343	6,5%	23,3%
Lleida	Hab. Iniciats	171 (des 20)	658	93	99	63	245	498	288,9%	-24,3%
	Hab. Acabats	39 (des 20)	419	116	202	165	259	742	55,1%	77,1%
Tarragona	Hab. Iniciats	30 (des 20)	1.275	234	125	205	114	620	-34,1%	-51,4%
	Hab. Acabats	67 (des 20)	505	211	298	191	322	1.008	77,9%	99,6%
Barcelona ciutat	Hab. Iniciats	84 (des 20)	1.931	289	222	1.065	316	1.892	-70,3%	-2,0%
	Hab. Acabats	83 (des 20)	1.069	268	232	268	211	981	-21,9%	-8,2%
COSTOS DE CONSTRUCCIÓ €/m2 (2)										
Edifici renda normal entre mitjaneres		1.326,87 (1r T21)	1.299,57	1.310,60	1.316,30	1.320,12	1.320,12	1.316,3	0,1%	1,2%
Unifamiliar de dos plantes entre mitjaneres		1.138,95 (1r T21)	1.114,87	1.124,74	1.129,14	1.132,23	1.132,23	1.129,2	0,1%	1,3%
Nau industrial		501,31 (1r T21)	491,11	496,2	497,03	497,38	497,38	497,0	0,0%	1,0%
Edifici d'oficines entre mitjaneres		1.208,68 (1r T21)	1.181,87	1.193,74	1.198,13	1.201,26	1.201,26	1.198,5	0,0%	1,3%
Consum aparent de ciment (Milers T.)		159,7 (des 20)	2.139,4	475,5	444,9	549,3	529,4	1.998,3	-3,5%	-6,6%
COMPREVENDES (3)										
Espanya	Hab. Nou	7.386 (des 20)	92.844	23.652	14.138	21.923	22.830	82.543	4,1%	-11,1%
	Hab. Segona mà	28.723 (des 20)	408.241	102.185	60.519	79.964	90.535	333.203	13,2%	-18,4%
Catalunya	Hab. Nou	2.925 (IVT)	11.926	3.324	2.154	2.678	2.925	11.081	9,2%	-7,1%
	Hab. Segona mà	14.272 (IVT)	68.024	16.591	10.577	12.152	14.272	53.592	17,4%	-21,2%
Barcelona	Hab. Nou	1.971 (IVT)	8.374	2.485	1.640	1.886	1.971	7.982	4,5%	-4,7%
	Hab. Segona mà	8.986 (IVT)	46.105	10.807	7.487	7.681	8.986	34.961	17,0%	-24,2%
Girona	Hab. Nou	441 (IVT)	1.670	410	246	350	441	1.447	26,0%	-13,4%
	Hab. Segona mà	2.151 (IVT)	9.152	2.369	1.291	1.931	2.151	7.742	11,4%	-15,4%
Lleida	Hab. Nou	200 (IVT)	758	185	109	143	200	637	39,9%	-16,0%
	Hab. Segona mà	736 (IVT)	3.019	918	440	628	736	2.722	17,2%	-9,8%
Tarragona	Hab. Nou	313 (IVT)	1.124	244	159	299	313	1.015	4,7%	-9,7%
	Hab. Segona mà	2.399 (IVT)	9.748	2.497	1.359	1.912	2.399	8.167	25,5%	-16,2%
HIPOTEQUES SOBRE HABITATGES (4)										
Espanya	Nombre	26.128 (des 20)	357.720	101.746	76.126	72.717	83.132	333.721	14,3%	-6,7%
	Import (milers d'€)	3.544.460 (des 20)	44.717.507	14.235.165	9.756.989	9.742.334	11.285.915	45.020.403	15,8%	0,7%
Catalunya	Nombre	4.336 (des 20)	57.787	16.701	12.663	11.155	13.138	53.657	17,8%	-7,1%
	Import (milers d'€)	689.671 (des 20)	8.361.951	3.936.838	1.943.067	1.821.502	1.795.391	9.496.798	-1,4%	13,6%
MERCAT DE TREBALL (5)										
Ocupació Sector		205,2 (des 20)	205.900	206.400	184.300	202.700	205.200	199.700	1,2%	2,6%
Total Població Ocupada		3.340.600 (des 20)	3.478.100	3.451.200	3.227.500	3.327.900	3.340.600	3.335.800	0,4%	-3,0%
Atur registrat del Sector (5.1)		38.001 (mar 21)	30.682	30.723	37.801	36.320	37.179	35.507	2,4%	17,7%
Afiliats SS. Sector (5.2)		139.800 (feb 21)	136.100	135.867	132.367	137.533	138.767	136.100	0,9%	-1,5%
TIPUS D'INTERÈS (%) (6)										
Tipus mig préstecs hipot. adquisició habitatge lliure a més de 3 anys		1,571 (mar 21)	1,935	1,802	1,748	1,729	1,629	1,727	-5,8%	-0,194p.
Ref. interbancària a un any (Euríbor)		-0,487 (mar 21)	-0,215	-0,269	-0,112	-0,351	-0,481	-0,303	37,0%	-0,221p.

(1) Agència de l'Habitatge. Dades avançades provisionals. Ministeri de Foment per les dades d'Espanya. (2) Boletín Económico de la Construcción BEC. Inclou Seguretat i Salut i Honoraris tècnics i permisos d'obra. Consum de ciment actualitzat des del 2017 a l'octubre de 2019. (3) Agència de l'Habitatge a partir de l'estadística del Col·legi de Registradors. Dades de 2017 actualitzades a gener 2019. (4) INE. (5) INE. EPA. Dades trimestrals. A partir del 2009 la classificació entre sectors econòmics es realitza segons la CNAE-09, amb ella el sector de la construcció engloba un major nombre d'activitats. (5.1) IDESCAT a partir de les xifres del Departament de Treball. (5.2) IDESCAT a partir del INSS. Règim general. (6) BANCO DE ESPAÑA. El del conjunt d'entitats de crèdit correspon al tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per l'adquisició d'habitatge lliure. La variació acumulada correspon a la mitja de tots els mesos de l'any en comparació amb la mitja dels mateix període de l'any anterior.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES INICIATS (I)

COMARQUES	2019	I TRIM. 20	II TRIM.20	III TRIM.20	IV TRIM.20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació anual acumulada del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES INICIATS								
Alt Camp	12	4	5	5	1	15	-80,0	25,0
Alt Empordà	346	137	56	46	52	237	20,9	-31,5
Alt Penedès	166	152	41	120	25	335	-79,0	101,8
Alt Urgell	30	1	2	2	4	9	100,0	-70,0
Alta Ribagorça	2	8	-	-	1	9	-	350,0
Anoia	94	27	18	15	30	101	57,9	7,4
Bages	190	15	10	42	56	121	33,3	-36,3
Baix Camp	235	80	70	53	25	208	-52,8	-11,5
Baix Ebre	89	11	6	5	9	30	80,0	-66,3
Baix Empordà	350	101	51	34	119	284	325,0	-18,9
Baix Llobregat	1.714	557	307	296	242	1.378	-13,9	-19,6
Baix Penedès	269	57	20	51	34	130	54,5	-51,7
Barcelonès	3.685	916	481	1.219	711	3.327	-41,7	-9,7
Berguedà	26	6	2	7	9	22	50,0	-15,4
Cerdanya	110	4	31	35	40	109	14,3	-0,9
Conca de Barberà	28	3	1	1	1	6	0,0	-78,6
Garraf	562	128	35	52	242	410	374,5	-27,0
Garrigues	13	1	2	2	10	15	400,0	15,4
Garrotxa	94	30	38	31	42	134	40,0	42,6
Gironès	387	141	52	28	49	234	96,0	-39,5
Maresme	1.345	161	181	132	194	666	48,1	-50,5
Moianès	13	5	4	-	4	13	-	0,0
Montsià	36	14	5	14	12	35	20,0	-2,8
Noguera	16	5	2	6	5	18	-16,7	12,5
Osona	208	113	79	25	96	312	284,0	50,0
Pallars Jussà	6	4	2	1	2	8	100,0	33,3
Pallars Sobirà	7	1	2	1	-	3	-100,0	-57,1
Pla de l'Estany	42	6	9	10	13	38	30,0	-9,5
Pla d'Urgell	37	4	5	3	2	14	-33,3	-62,2
Priorat	4	2	2	3	-	6	-100,0	50,0
Ribera d'Ebre	8	2	3	-	1	5	-	-37,5
Ripollès	30	6	5	15	2	27	-86,7	-10,0
Segarra	39	5	-	2	5	12	150,0	-69,2
Segrià	354	56	49	32	164	301	412,5	-15,0
Selva	200	80	34	33	28	172	-17,6	-14,0
Solsonès	7	4	1	1	11	17	1000,0	142,9
Tarragonès	584	60	12	72	29	180	-60,3	-69,2
Terra Alta	10	1	1	1	2	5	100,0	-50,0
Urgell	23	1	3	4	5	13	25,0	-43,5
Val d'Aran	93	3	3	7	12	25	71,4	-73,1
Vallès Occidental	2.211	602	217	403	359	1.574	-10,9	-28,8
Vallès Oriental	874	246	142	137	316	837	130,7	-4,2
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS								
Alt Pirineu i Aran	248	21	40	46	59	163	28,3	-34,3
Camp de Tarragona	863	149	90	134	56	415	-58,5	-51,9
Comarques Centrals	442	143	99	75	180	506	130,8	14,5
Comarques Gironines	1.449	501	245	197	305	1.126	64,9	-22,3
Metropolità	9.833	2.482	1.328	2.187	1.822	7.782	-16,1	-20,9
Penedès	1.089	364	111	238	327	955	58,0	-12,3
Ponent	482	72	61	49	191	373	289,8	-22,6
Terres de l'Ebre	143	28	15	20	24	75	50,0	-47,6
DEMARCACIONS TERRITORIALS								
Barcelona	11.086	2.927	1.518	2.447	2.283	9.092	-6,1	-18,0
Girona	1.530	506	247	231	322	1.185	47,0	-22,5
Lleida	658	93	99	63	245	498	288,9	-24,3
Tarragona	1.275	234	125	205	114	620	-34,1	-51,4
CATALUNYA	14.549	3.760	1.989	2.946	2.964	11.395	2,7	-21,7

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES INICIATS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2019	I TRIM. 20	II TRIM.20	III TRIM. 20	IV TRIM.20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació anual acumulada del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES INICIATS								
Valls (Alt Camp)	4	0	2	0	0	2	-	-50,0
Figueres (Alt Empordà)	33	60	3	1	0	19	-100,0	-42,4
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	74	144	31	98	7	280	-92,9	278,4
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	7	0	1	1	0	2	-100,0	-71,4
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	1	0	0	0	1	1	-	0,0
Igualada (L'Anoia)	39	7	1	2	7	17	133,3	-56,4
Manresa (Bages)	85	0	2	27	21	49	-22,2	-42,4
Reus (Baix Camp)	45	24	9	2	3	18	50,0	-60,0
Tortosa (Baix Ebre)	62	0	1	1	1	4	0,0	-93,5
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	10	0	0	0	0	0	-	-100,0
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	101	19	39	129	43	230	-66,7	127,7
El Vendrell (Baix Penedès)	21	3	7	8	4	19	-50,0	-9,5
Barcelona (Barcelonès)	1.931	289	222	1.065	316	1.892	-70,3	-2,0
Berga (Berguedà)	5	1	1	1	8	11	700,0	120,0
Puigcerdà (Cerdanya)	42	0	0	10	2	12	-80,0	-71,4
Montblanc (Conca de Barberà)	23	1	0	0	0	1	-	-95,7
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	306	59	13	19	50	95	163,2	-69,0
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	3	0	2	1	3	6	200,0	100,0
Olot (Garrotxa)	71	25	30	27	35	110	34,6	54,9
Girona (Gironès)	141	69	15	9	12	104	50,0	-26,2
Mataró (Maresme)	524	10	9	43	33	95	-23,3	-81,9
Moià (Moianès)	4	4	4	0	0	8	-	100,0
Amposta (Montsià)	4	3	2	2	5	11	150,0	175,0
Balaguer (La Noguera)	3	2	0	2	1	5	-50,0	66,7
Vic (Osona)	42	73	48	1	53	176	5.200,0	319,0
Tremp (Pallars Jussà)	1	0	0	0	0	0	-	-100,0
Sort (Pallars Sobirà)	2	1	1	0	0	2	-	0,0
Banyoles (Plà de l'Estany)	30	1	4	8	7	19	-12,5	-36,7
Mollerussa (Plà de l'Urgell)	5	2	0	0	1	3	-	-40,0
Falset (Priorat)	1	0	0	0	0	0	-	-100,0
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	1	0	0	0	1	1	-	0,0
Ripoll (Ripollès)	6	0	1	0	0	1	-	-83,3
Cervera (Segarra)	0	1	0	0	2	3	-	-
Lleida (Segrià)	313	53	43	24	139	259	479,2	-17,3
Santa Coloma de Farners (La Selva)	37	2	1	2	3	8	50,0	-78,4
Solsona (Solsonès)	5	4	0	1	2	5	100,0	0,0
Tarragona (Tarragonès)	362	44	2	35	12	101	-67,6	-72,1
Gandesa (Terra Alta)	1	1	0	0	0	1	-	0,0
Tàrraga (Urgell)	15	0	0	2	1	3	-50,0	-80,0
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	43	0	0	0	12	12	-	-72,1
Sabadell (Vallès Occidental)	608	270	11	96	46	422	-52,1	-30,6
Granollers (Vallès Oriental)	178	65	19	9	41	134	355,6	-24,7

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES INICIATS (III)

MUNICIPIS >20.000 HABITANTS	2019	I TRIM. 20	II TRIM.20	III TRIM.20	IV TRIM.20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació anual acumulada del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES INICIATS								
Badalona (Barcelonès)	893	110	165	18	146	439	711,1	-50,8
Barberà del Vallès (Vallès Occidental)	153	14	3	6	7	30	16,7	-80,4
Blanes (Selva)	7	5	8	14	1	26	-92,9	271,4
Calafell (Baix Penedès)	227	51	6	35	2	65	-66,7	-71,4
Cambrils (Baix Camp)	95	46	38	26	5	115	-80,8	21,1
Castellar del Vallès (Vallès Occidental)	51	3	27	3	2	34	-33,3	-33,3
Castelldefels (Baix Llobregat)	67	13	20	15	5	53	-66,7	-20,9
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)	34	6	1	30	48	85	60,0	150,0
Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat)	98	73	33	1	33	140	3.200,0	42,9
Esparguera (Baix Llobregat)	21	0	10	0	1	11	-	-47,6
Esplugues de Llobregat (Baix Llobregat)	121	37	0	0	2	39	-	-67,8
Gavà (Baix Llobregat)	82	153	17	15	8	193	-46,7	135,4
Hospitalet de Llobregat, L' (Barcelonès)	598	319	87	110	176	692	60,0	15,7
Lloret de Mar (Selva)	52	10	4	3	6	23	100,0	-55,8
Manlleu (Osona)	12	3	2	3	0	7	-100,0	-41,7
Martorell (Baix Llobregat)	7	0	0	11	0	11	-100,0	57,1
Masnou, El (Maresme)	17	25	66	15	34	140	126,7	723,5
Molins de Rei (Baix Llobregat)	98	22	37	21	0	73	-100,0	-25,5
Mollet del Vallès (Vallès Occidental)	110	2	1	2	85	90	4.150,0	-18,2
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	1	66	0	33	1	100	-97,0	9.900,0
Olesa de Montserrat (Baix Llobregat)	82	3	2	2	0	7	-100,0	-91,5
Palafugell (Baix Empordà)	22	5	4	11	5	24	-54,5	9,1
Pineda de Mar (Maresme)	136	4	4	1	4	13	300,0	-90,4
Prat de Llobregat, El (Baix Llobregat)	233	43	2	9	17	71	88,9	-69,5
Premià de Mar (Maresme)	27	0	0	2	0	3	-100,0	-88,9
Ripollet (Vallès Occidental)	72	16	6	0	6	26	-	-63,9
Rubí (Vallès Occidental)	108	48	19	8	11	86	37,5	-20,4
Salou (Tarragonès)	156	1	0	1	1	3	0,0	-98,1
Salt (Gironès)	2	10	0	0	0	10	-	400,0
Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)	225	197	0	18	73	288	305,6	28,0
Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat)	42	6	2	1	3	12	200,0	-71,4
Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)	134	45	6	11	34	96	209,1	-28,4
Sant Cugat del Vallès (Vallès Occidental)	291	67	23	76	57	223	-26,0	-23,4
Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)	34	2	5	0	47	54	-	58,8
Sant Joan Despí (Baix Llobregat)	7	0	81	0	6	87	-	1.142,9
Sant Pere de Ribes (Garraf)	75	7	5	5	10	27	100,0	-64,0
Sant Vicenç dels Horts (Baix Llobregat)	19	0	1	12	2	15	-83,3	-21,1
Santa Coloma de Grament (Barcelonès)	38	1	7	8	0	16	-100,0	-57,9
Santa Perpètua de la Mogoda (Vallès Occidental)	13	14	1	54	84	153	55,6	1.076,9
Sitges (Garraf)	140	61	14	6	143	223	2.760,0	59,3
Terrassa (Vallès Occidental)	729	47	44	51	16	157	-68,6	-78,5
Viladecans (Baix Llobregat)	193	3	8	14	1	30	-92,9	-84,5
Vila-seca (Tarragonès)	2	0	1	27	0	28	-100,0	1.300,0
Vilassar de Mar (Maresme)	10	0	0	26	1	27	-96,2	170,0

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES ACABATS (I)

COMARQUES	2019	I TRIM. 20	II TRIM. 20	III TRIM.20	IV TRIM.20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació anual acumulada del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES ACABATS								
Alt Camp	13	7	5	4	1	18	-75,0	38,5
Alt Empordà	256	54	19	97	92	260	-4,2	1,6
Alt Penedès	100	55	57	24	40	176	66,7	76,0
Alt Urgell	8	-	5	4	7	16	75,0	100,0
Alta Ribagorça	16	2	1	2	-	5	-100,0	-68,8
Anoia	39	34	11	17	31	106	14,8	171,8
Bages	71	17	16	9	29	73	163,6	2,8
Baix Camp	141	109	218	22	76	430	230,4	205,0
Baix Ebre	41	5	5	20	6	23	-25,0	-43,9
Baix Empordà	263	38	191	56	68	341	38,8	29,7
Baix Llobregat	1.349	662	372	411	301	1.747	-26,9	29,5
Baix Penedès	51	39	8	13	18	75	38,5	47,1
Barcelonès	2.102	747	447	602	789	2.579	30,6	22,7
Berguedà	33	16	3	11	5	35	-54,5	6,1
Cerdanya	87	9	8	42	15	73	-64,3	-16,1
Conca de Barberà	32	1	3	3	4	11	33,3	-65,6
Garraf	483	50	62	97	117	327	20,6	-32,3
Garrigues	11	3	-	1	4	8	300,0	-27,3
Garrotxa	33	27	13	13	32	85	128,6	157,6
Gironès	242	60	50	161	140	384	-11,4	58,7
Maresme	464	141	176	341	157	798	-51,5	72,0
Moianès	12	3	2	2	2	9	0,0	-25,0
Montsià	57	26	5	85	20	38	122,2	-33,3
Noguera	15	1	4	2	4	11	100,0	-26,7
Osona	153	63	46	83	64	257	-22,9	68,0
Pallars Jussà	9	-	1	1	-	2	-100,0	-77,8
Pallars Sobirà	4	-	-	3	1	4	-66,7	0,0
Pla de l'Estany	57	9	12	14	14	49	0,0	-14,0
Pla d'Urgell	21	1	2	2	16	21	700,0	0,0
Priorat	2	2	2	1	2	7	100,0	250,0
Ribera d'Ebre	4	1	4	1	4	9	-	125,0
Ripollès	21	18	2	5	11	32	175,0	52,4
Segarra	13	7	90	4	6	108	20,0	730,8
Segrià	251	93	50	111	133	388	18,8	54,6
Selva	151	34	13	27	40	140	33,3	-7,3
Solsonès	8	1	3	3	3	9	0,0	12,5
Tarragonès	156	19	48	39	190	391	62,4	150,6
Terra Alta	8	2	-	3	1	6	-66,7	-25,0
Urgell	12	1	3	4	6	14	50,0	16,7
Val d'Aran	32	5	41	6	78	130	1200,0	306,3
Vallès Occidental	1.356	326	470	618	403	1.821	-35,2	34,3
Vallès Oriental	654	175	87	114	209	585	83,3	-10,6
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS								
Alt Pirineu i Aran	156	16	56	58	101	230	74,1	47,4
Camp de Tarragona	344	138	276	69	273	857	84,5	149,1
Comarques Centrals	274	100	70	109	106	397	-9,4	44,9
Comarques Gironines	1.023	240	300	373	397	1.291	8,8	26,2
Metropolità	5.929	2.052	1.552	2.086	1.860	7.532	-10,4	27,0
Penedès	672	177	138	150	202	668	31,2	-0,6
Ponent	323	106	149	124	169	550	34,1	70,3
Terres de l'Ebre	110	34	14	109	31	76	55,0	-30,9
DEMARCACIONS TERRITORIALS								
Barcelona	6.818	2.287	1.748	2.329	2.147	8.508	-7,9	24,8
Girona	1.089	249	307	393	411	1.343	6,5	23,3
Lleida	419	116	202	165	259	742	55,1	77,1
Tarragona	505	211	298	191	322	1.008	77,9	99,6
CATALUNYA	8.831	2.863	2.555	3.078	3.139	11.601	2,4	31,4

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES ACABATS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2019	I TRIM. 20	II TRIM.20	III TRIM.20	IV TRIM.20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació anual acumulada del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES ACABATS								
Valls (Alt Camp)	1	0	2	1	0	3	-100,0	200,0
Figueres (Alt Empordà)	35	2	0	10	50	62	400,0	77,1
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	32	47	48	16	15	126	-6,3	293,8
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	3	0	5	3	5	13	66,7	333,3
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	1	2	1	2	0	5	-100,0	400,0
Igualada (L'Anoia)	12	20	4	7	14	45	100,0	275,0
Manresa (Bages)	2	7	4	0	1	12	-	500,0
Reus (Baix Camp)	33	14	6	10	22	52	120,0	57,6
Tortosa (Baix Ebre)	6	1	1	0	0	2	-	-66,7
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	3	0	0	1	4	5	300,0	66,7
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	57	46	138	5	18	207	260,0	263,2
El Vendrell (Baix Penedès)	6	30	1	6	3	37	-50,0	516,7
Barcelona (Barcelonès)	1.069	268	232	268	211	981	-21,9	-8,2
Berga (Berguedà)	8	8	1	7	1	17	-85,7	112,5
Puigcerdà (Cerdanya)	6	0	2	1	2	5	100,0	-16,7
Montblanc (Conca de Barberà)	23	0	2	1	4	7	300,0	-69,6
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	181	6	36	3	46	91	1.433,3	-49,7
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	3	1	0	0	1	2	-	-33,3
Olot (Garrotxa)	22	23	9	8	21	61	162,5	177,3
Girona (Gironès)	96	6	15	117	109	247	-6,8	157,3
Mataró (Maresme)	136	78	63	60	18	219	-70,0	61,0
Moià (Moianès)	5	1	0	2	0	3	-100,0	-40,0
Ampostà (Montsià)	9	3	0	1	4	7	300,0	-22,2
Balaguer (La Noguera)	1	0	0	0	0	0	-	-100,0
Vic (Osona)	30	35	18	25	18	97	-30,8	223,3
Tremp (Pallars Jussà)	4	0	0	0	0	0	-	-100,0
Sort (Pallars Sobirà)	0	0	0	1	1	2	0,0	-
Banyoles (Plà de l'Estany)	40	8	4	2	10	24	400,0	-40,0
Mollerussa (Plà de l'Urgell)	4	0	0	0	12	12	-	200,0
Falset (Priorat)	0	1	0	0	0	1	-	-
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	1	0	0	0	0	0	-	-100,0
Ripoll (Ripollès)	0	0	0	1	8	9	700,0	-
Cervera (Segarra)	6	4	0	2	1	8	-66,7	33,3
Lleida (Segrià)	221	84	43	104	121	352	16,3	59,3
Santa Coloma de Farners (La Selva)	21	2	1	17	1	21	-94,1	0,0
Solsona (Solsonès)	2	1	1	1	1	3	0,0	50,0
Tarragona (Tarragonès)	2	1	21	0	121	242	57,1	12.000,0
Gandesa (Terra Alta)	4	1	0	0	1	2	-	-50,0
Tàrraga (Urgell)	7	1	0	2	2	5	0,0	-28,6
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	9	1	35	5	54	95	980,0	955,6
Sabadell (Vallès Occidental)	201	166	230	205	93	688	-53,3	242,3
Granollers (Vallès Oriental)	138	56	23	9	7	95	-22,2	-31,2

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. HABITATGES ACABATS (III)

MUNICIPIS >20.000 HABITANTS	2019	I TRIM. 20	II TRIM.20	III TRIM.20	IV TRIM.20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació anual acumulada del període
PRODUCCIÓ, HABITATGES ACABATS								
Badalona (Barcelonès)	404	374	164	158	98	794	-38,0	96,5
Barberà del Vallès (Vallès Occidental)	10	2	12	2	2	18	0,0	80,0
Bianes (Selva)	26	2	1	0	0	3	-	-88,5
Calafell (Baix Penedès)	9	6	3	1	13	23	1.200,0	155,6
Cambriis (Baix Camp)	34	87	12	7	39	145	457,1	326,5
Castellar del Vallès (Vallès Occidental)	49	2	20	10	0	32	-100,0	-34,7
Castelldefels (Baix Llobregat)	31	11	23	71	6	110	-91,5	254,8
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)	56	3	2	22	1	28	-95,5	-50,0
Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat)	23	54	101	14	48	217	242,9	843,5
Esparreguera (Baix Llobregat)	2	0	0	1	1	2	0,0	0,0
Esplugues de Llobregat (Baix Llobregat)	50	0	1	1	16	18	1.500,0	-64,0
Gavà (Baix Llobregat)	107	20	3	3	22	48	633,3	-55,1
Hospitalet de Llobregat, L' (Barcelonès)	454	91	13	136	328	560	141,2	23,3
Lloret de Mar (Selva)	24	5	1	0	6	12	-	-50,0
Manlleu (Osona)	9	0	0	12	3	15	-75,0	66,7
Martorell (Baix Llobregat)	1	0	0	0	0	0	-	-100,0
Masnou, El (Maresme)	33	1	11	58	3	73	-94,8	121,2
Molins de Rei (Baix Llobregat)	31	134	0	30	8	172	-73,3	454,8
Mollet del Vallès (Vallès Occidental)	4	10	1	0	90	101	-	2.425,0
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	22	0	44	89	22	155	-75,3	604,5
Olesa de Montserrat (Baix Llobregat)	26	0	0	1	29	30	2.800,0	15,4
Palafurgell (Baix Empordà)	34	8	11	8	4	31	-50,0	-8,8
Pineda de Mar (Maresme)	6	1	38	25	4	68	-84,0	1.033,3
Prat de Llobregat, El (Baix Llobregat)	59	188	34	24	8	254	-66,7	330,5
Premià de Mar (Maresme)	11	11	0	0	0	11	-	0,0
Ripollet (Vallès Occidental)	124	1	1	1	8	21	-27,3	-83,1
Rubí (Vallès Occidental)	33	26	23	56	6	111	-89,3	236,4
Salou (Tarragonès)	72	3	1	30	3	37	-90,0	-48,6
Salt (Gironès)	16	0	0	0	0	0	-	-100,0
Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)	106	6	38	40	72	156	80,0	47,2
Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat)	4	1	0	2	1	4	-50,0	0,0
Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)	162	80	1	24	34	139	41,7	-14,2
Sant Cugat del Vallès (Vallès Occidental)	469	66	89	89	155	399	74,2	-14,9
Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)	16	10	3	3	12	28	300,0	75,0
Sant Joan Despí (Baix Llobregat)	85	0	0	14	27	41	92,9	-51,8
Sant Pere de Ribes (Garraf)	36	5	3	4	42	54	950,0	50,0
Sant Vicenç dels Horts (Baix Llobregat)	11	1	3	0	3	7	-	-36,4
Santa Coloma de Grament (Barcelonès)	69	8	0	0	80	88	-	27,5
Santa Perpètua de la Mogoda (Vallès Occidental)	3	0	0	1	37	38	3.600,0	1.166,7
Sitges (Garraf)	144	39	23	62	25	150	-59,7	4,2
Terrassa (Vallès Occidental)	240	31	30	120	47	229	-61,2	-4,6
Viladecans (Baix Llobregat)	75	3	27	0	41	71	-	-5,3
Vila-seca (Tarragonès)	1	1	5	0	2	8	-	700,0
Vilassar de Mar (Maresme)	37	0	0	0	32	32	-	-13,5

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPRAVENDES HABITATGES NOUS (I)

COMARQUES	2019	I TRIM 20	II TRIM.20	III TRIM 20	IV TRIM.20	2020	Var. Trimestral (IV20/ III20)	Variació anual acumulada del període
COMPRAVENDES, HABITATGES NOUS								
Alt Camp	9	0	0	1	19	20	1.800,0	122,2
Alt Empordà	184	59	21	41	29	150	-29,3	-18,5
Alt Penedès	216	46	54	67	82	249	22,4	15,3
Alt Urgell	17	7	3	2	4	16	100,0	-5,9
Alta Ribagorça	0	0	0	0	0	0	-	-
Anoia	192	21	22	24	25	92	4,2	-52,1
Bages	522	129	66	103	112	410	8,7	-21,5
Baix Camp	163	37	34	73	48	192	-34,2	17,8
Baix Ebre	42	8	4	5	11	28	120,0	-33,3
Baix Empordà	433	76	57	130	156	419	20,0	-3,2
Baix Llobregat	1.325	483	327	448	343	1.601	-23,4	20,8
Baix Penedès	310	82	56	60	95	293	58,3	-5,5
Barcelonès	2.385	708	468	527	521	2.224	-1,1	-6,8
Berguedà	19	3	12	24	9	48	-62,5	152,6
Cerdanya	85	44	25	9	20	98	122,2	15,3
Conca de Barberà	11	2	1	0	0	3	-	-72,7
Garraf	268	154	55	78	73	360	-6,4	34,3
Garrigues	7	5	6	2	18	31	800,0	342,9
Garrotxa	127	39	26	23	51	139	121,7	9,4
Gironès	560	135	98	111	134	478	20,7	-14,6
Maresme	1.064	151	127	110	151	539	37,3	-49,3
Moianès	55	11	5	18	21	55	16,7	0,0
Montsià	28	10	6	8	9	33	12,5	17,9
Noguera	12	2	0	2	5	9	150,0	-25,0
Osona	266	90	60	81	77	308	-4,9	15,8
Pallars Jussà	0	0	0	0	0	0	-	-
Pallars Sobirà	4	0	0	0	0	0	-	-100,0
Pla de l'Estany	94	18	6	10	11	45	10,0	-52,1
Pla d'Urgell	35	4	4	9	8	25	-11,1	-28,6
Priorat	5	1	0	3	1	5	-66,7	0,0
Ribera d'Ebre	12	3	0	2	5	10	150,0	-16,7
Ripollès	43	7	2	2	1	12	-50,0	-72,1
Segarra	21	7	4	6	15	32	150,0	52,4
Segrià	560	122	72	92	115	401	25,0	-28,4
Selva	157	44	16	26	45	131	73,1	-16,6
Solsonès	3	1	0	4	1	6	-75,0	100,0
Tarragonès	540	100	56	144	121	421	-16,0	-22,0
Terra Alta	4	1	2	3	4	10	33,3	150,0
Urgell	49	15	9	14	15	53	7,1	8,2
Val d'Aran	33	10	4	6	11	31	83,3	-6,1
Vallès Occidental	1.368	508	294	282	401	1.485	42,2	8,6
Vallès Oriental	698	181	152	128	158	619	23,4	-11,3
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS								
Alt Pirineu i Aran	139	61	32	17	35	145	105,9	4,3
Camp de Tarragona	728	140	91	221	189	641	-14,5	-12,0
Comarques Centrals	855	232	142	224	212	810	-5,4	-5,3
Comarques Gironines	1.598	378	226	343	427	1.374	24,5	-14,0
Metropolità	6.857	2.034	1369	1.501	1.582	6.486	5,4	-5,4
Penedès	979	302	187	229	275	993	20,1	1,4
Ponent	684	155	95	125	176	551	40,8	-19,4
Terres de l'Ebre	86	22	12	18	29	81	61,1	-5,8
DEMARCACIONS TERRITORIALS								
Barcelona	8.374	2.485	1640	1.886	1.971	7.982	4,5	-4,7
Girona	1.670	410	246	350	441	1.447	26,0	-13,4
Lleida	758	185	109	143	200	637	39,9	-16,0
Tarragona	1.124	244	159	299	313	1.015	4,7	-9,7
CATALUNYA	11.926	3.324	2154	2.678	2.925	11.081	9,2	-7,1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPRAVENDES HABITATGES NOUS (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2019	I TRIM. 20	II TRIM 20	III TRIM 20	IV TRIM 20	2020	Var. Trimestral (IV 20 / III 20)	Variació Anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES NOUS								
Valls (Alt Camp)	0	0	0	0	13	13	-	-
Figueres (Alt Empordà)	24	8	3	2	6	19	200,0	-20,8
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	103	15	18	47	55	135	17,0	31,1
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	10	4	2	0	2	8	-	-20,0
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	-	-	-	-	-	-	-	-
Igualada (L'Anoia)	76	5	5	12	12	34	0,0	-55,3
Manresa (Bages)	302	58	34	33	36	161	9,1	-46,7
Reus (Baix Camp)	103	24	20	20	15	79	-25,0	-23,3
Tortosa (Baix Ebre)	14	4	1	1	2	8	100,0	-42,9
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	23	2	2	2	2	8	0,0	-65,2
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	202	27	32	95	57	211	-40,0	4,5
El Vendrell (Baix Penedès)	16	3	3	4	2	12	-50,0	-25,0
Barcelona (Barcelonès)	1135	281	179	207	211	878	1,9	-22,6
Berga (Berguedà)	7	3	12	17	3	35	-82,4	400,0
Puigcerdà (Cerdanya)	7	3	9	1	1	14	0,0	100,0
Montblanc (Conca de Barberà)	8	2	1	0	0	3	-	-62,5
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	60	80	22	30	19	151	-36,7	151,7
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	5	1	0	1	1	3	0,0	-40,0
Olot (Garrotxa)	85	28	20	17	29	94	70,6	10,6
Girona (Gironès)	268	75	60	54	62	251	14,8	-6,3
Mataró (Maresme)	257	30	23	33	29	115	-12,1	-55,3
Moià (Moianès)	20	4	2	11	12	29	9,1	45,0
Ampostà (Montsià)	6	4	0	2	1	7	-50,0	16,7
Balaguer (La Noguera)	2	1	0	1	2	4	100,0	100,0
Vic (Osona)	110	24	38	41	31	134	-24,4	21,8
Tremp (Pallars Jussà)	0	0	0	0	0	0	-	-
Sort (Pallars Sobirà)	-	-	-	-	-	-	-	-
Banyoles (Pla de l'Estany)	70	10	3	8	9	30	12,5	-57,1
Mollerussa (Pla de l'Urgell)	11	3	3	1	3	10	200,0	-9,1
Falset (Priorat)	-	-	-	-	-	-	-	-
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	6	1	0	1	0	2	-100,0	-66,7
Ripoll (Ripollès)	16	0	2	0	0	2	-	-87,5
Cervera (Segarra)	9	2	2	1	2	7	100,0	-22,2
Lleida (Segrià)	415	104	54	75	92	325	22,7	-21,7
Santa Coloma de Farners (La Selva)	11	3	0	3	1	7	-66,7	-36,4
Solsona (Solsonès)	1	1	0	3	1	5	-66,7	400,0
Tarragona (Tarragonès)	151	15	9	22	45	91	104,5	-39,7
Gandesa (Terra Alta)	-	-	-	-	-	-	-	-
Tàrraga (Urgell)	45	13	7	12	9	41	-25,0	-8,9
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	12	7	4	1	8	20	700,0	66,7
Sabadell (Vallès Occidental)	363	66	84	78	122	350	56,4	-3,6
Granollers (Vallès Oriental)	122	23	30	33	18	104	-45,5	-14,8

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPRAVENDES HABITATGES NOUS (III)

MUNICIPIS >20.000 HABITANTS	2019	I TRIM 20	II TRIM 20	III TRIM 20	IV TRIM 20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES NOUS								
Badalona (Barcelonès)	673	228	160	189	205	782	8,5	16,2
Barberà del Vallès (Vallès Occidental)	49	7	3	6	14	30	133,3	-38,8
Blanes (Selva)	24	9	0	1	2	12	100,0	-50,0
Calafell (Baix Penedès)	152	45	38	34	57	174	67,6	14,5
Cambrils (Baix Camp)	16	3	8	44	28	83	-36,4	418,8
Castellar del Vallès (Vallès Occidental)	23	8	3	9	10	30	11,1	30,4
Castelldefels (Baix Llobregat)	53	10	2	10	3	25	-70,0	-52,8
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)	22	3	2	4	0	9	-100,0	-59,1
Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat)	8	0	0	5	0	5	-100,0	-37,5
Esparguera (Baix Llobregat)	0	0	0	0	0	0	-	-
Esplugues de Llobregat (Baix Llobregat)	34	6	5	6	9	26	50,0	-23,5
Gavà (Baix Llobregat)	86	62	65	35	19	181	-45,7	110,5
Hospitalet de Llobregat, L' (Barcelonès)	541	132	115	120	83	450	-30,8	-16,8
Lloret de Mar (Selva)	24	5	4	3	21	33	600,0	37,5
Manlleu (Osona)	7	2	1	3	0	6	-100,0	-14,3
Martorell (Baix Llobregat)	6	-	0	0	0	-	-	-
Masnou, El (Maresme)	136	9	8	6	12	35	100,0	-74,3
Molins de Rei (Baix Llobregat)	89	13	13	41	58	125	41,5	40,4
Mollet del Vallès (Vallès Occidental)	62	22	3	7	9	41	28,6	-33,9
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	77	14	8	4	8	34	100,0	-55,8
Olesa de Montserrat (Baix Llobregat)	0	0	0	23	0	23	-100,0	-
Palafrugell (Baix Empordà)	53	18	3	21	11	53	-47,6	0,0
Pineda de Mar (Maresme)	65	2	0	0	10	12	-	-81,5
Prat de Llobregat, El (Baix Llobregat)	46	39	37	107	67	250	-37,4	443,5
Premià de Mar (Maresme)	11	1	3	0	2	6	-	-45,5
Ripollet (Vallès Occidental)	23	4	2	6	7	19	16,7	-17,4
Rubí (Vallès Occidental)	117	28	32	26	33	119	26,9	1,7
Salou (Tarragonès)	93	43	20	14	21	98	50,0	5,4
Salt (Gironès)	79	10	3	8	9	30	12,5	-62,0
Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)	13	35	3	9	18	65	100,0	400,0
Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat)	0	0	0	0	1	1	-	-
Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)	159	47	23	32	11	113	-65,6	-28,9
Sant Cugat del Vallès (Vallès Occidental)	372	274	65	94	132	565	40,4	51,9
Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)	5	2	0	32	5	39	-84,4	680,0
Sant Joan Despí (Baix Llobregat)	63	7	12	10	8	37	-20,0	-41,3
Sant Pere de Ribes (Garraf)	11	21	6	2	4	33	100,0	200,0
Sant Vicenç dels Horts (Baix Llobregat)	53	19	11	15	11	56	-26,7	5,7
Santa Coloma de Grament (Barcelonès)	24	32	11	2	4	49	100,0	104,2
Santa Perpètua de la Mogoda (Vallès Occidental)	73	12	15	11	19	57	72,7	-21,9
Sitges (Garraf)	177	13	9	35	37	94	5,7	-46,9
Terrassa (Vallès Occidental)	195	79	64	37	46	226	24,3	15,9
Viladecans (Baix Llobregat)	88	1	3	5	1	10	-80,0	-88,6
Vila-seca (Tarragonès)	15	0	1	0	0	1	-	-93,3
Vilassar de Mar (Maresme)	5	0	1	0	0	1	-	-80,0

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació que ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors.

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPRAVENDES HAB. SEGONA MÀ (I)

COMARQUES	2019	I TRIM. 20	II TRIM.20	III TRIM 20	IV TRIM 20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació Anual acumulada del període
COMPRAVENDES, HABITATGES SEGONA MÀ								
Alt Camp	198	40	39	29	38	146	31,0	-26,3
Alt Empordà	2.548	647	329	611	586	2.173	-4,1	-14,7
Alt Penedès	602	138	103	134	170	545	26,9	-9,5
Alt Urgell	115	38	19	19	25	101	31,6	-12,2
Alta Ribagorça	56	88	10	9	23	130	155,6	132,1
Anoia	1.065	282	247	210	291	1.030	38,6	-3,3
Bages	1.303	319	205	251	269	1.044	7,2	-19,9
Baix Camp	2.524	737	414	494	583	2.228	18,0	-11,7
Baix Ebre	792	244	96	167	191	698	14,4	-11,9
Baix Empordà	2.400	546	289	486	522	1.843	7,4	-23,2
Baix Llobregat	6.115	1.497	1.030	1.035	1.327	4.889	28,2	-20,0
Baix Penedès	1.564	375	207	345	480	1.407	39,1	-10,0
Barcelonès	17.155	3.914	2.801	2.814	3.121	12.650	10,9	-26,3
Berguedà	272	93	36	59	79	267	33,9	-1,8
Cerdanya	319	79	41	46	90	256	95,7	-19,7
Conca de Barberà	144	31	23	21	29	104	38,1	-27,8
Garraf	2.025	479	262	401	399	1.541	-0,5	-23,9
Garrigues	89	25	8	17	26	76	52,9	-14,6
Garrotxa	276	130	38	50	78	296	56,0	7,2
Gironès	1.330	356	171	289	274	1.090	-5,2	-18,0
Maresme	4.248	863	663	579	707	2.812	22,1	-33,8
Moianès	109	29	16	26	31	102	19,2	-6,4
Montsià	833	194	104	192	261	751	35,9	-9,8
Noguera	158	38	28	32	45	143	40,6	-9,5
Osona	1.266	327	143	236	259	965	9,7	-23,8
Pallars Jussà	125	35	15	19	37	106	94,7	-15,2
Pallars Sobirà	117	28	21	19	34	102	78,9	-12,8
Pla de l'Estany	165	44	26	28	78	176	178,6	6,7
Pla d'Urgell	244	61	21	50	53	185	6,0	-24,2
Priorat	30	8	4	1	10	23	900,0	-23,3
Ribera d'Ebre	100	57	20	27	24	128	-11,1	28,0
Ripollès	187	24	18	24	24	90	0,0	-51,9
Segarra	102	53	5	20	35	113	75,0	10,8
Segrià	1.312	357	206	295	300	1.158	1,7	-11,7
Selva	1.975	549	381	401	504	1.835	25,7	-7,1
Solsonès	96	26	9	23	32	90	39,1	-6,3
Tarragonès	3.514	797	441	627	779	2.644	24,2	-24,8
Terra Alta	49	14	11	9	4	38	-55,6	-22,4
Urgell	251	82	51	63	57	253	-9,5	0,8
Val d'Aran	303	73	42	56	57	228	1,8	-24,8
Vallès Occidental	8.596	2.141	1.472	1.458	1.712	6.783	17,4	-21,1
Vallès Oriental	3.352	733	512	480	628	2.353	30,8	-29,8
ÀMBITS TERRITORIALS FUNCIONALS								
Alt Pirineu i Aran	1.035	341	148	168	266	923	58,3	-10,8
Camp de Tarragona	6.410	1.613	921	1.172	1.439	5.145	22,8	-19,7
Comarques Centrals	3.046	797	410	596	675	2.478	13,3	-18,6
Comarques Gironines	8.881	2.296	1.252	1.889	2.066	7.503	9,4	-15,5
Metropolità	39.503	9.153	6.480	6.375	7.506	29.514	17,7	-25,3
Penedès	5.219	1.266	816	1.080	1.324	4.486	22,6	-14,0
Ponent	2.156	616	319	477	516	1.928	8,2	-10,6
Terres de l'Ebre	1.774	509	231	395	480	1.615	21,5	-9,0
DEMARCACIONS TERRITORIALS								
Barcelona	46.105	10.807	7.487	7.681	8.986	34.961	17,0	-24,2
Girona	9.152	2.369	1.291	1.931	2.151	7.742	11,4	-15,4
Lleida	3.019	918	440	628	736	2.722	17,2	-9,8
Tarragona	9.748	2.497	1.359	1.912	2.399	8.167	25,5	-16,2
CATALUNYA	68.024	16.591	10.577	12.152	14.272	53.592	17,4	-21,2

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISITERRITORIAL. COMPRAVENDES HAB. SEGONAMÀ (II)

CAPITALS DE COMARQUES	2019	I TRIM. 20	II TRIM 20	III TRIM 20	IV TRIM 20	2020	Var. Trimestral (IV 20 / III 20)	Variació Anual del període
COMPRAVENDES, HABITATGES SEGONA MÀ								
Valls (Alt Camp)	110	28	24	12	24	88	100,0	-20,0
Figueres (Alt Empordà)	423	86	67	63	69	285	9,5	-32,6
Vilafranca del Penedès (Alt Penedès)	222	50	30	41	38	159	-7,3	-28,4
La Seu d'Urgell (Alt Urgell)	67	22	12	12	12	58	0,0	-13,4
El Pont de Suert (Alta Ribagorça)	-	-	-	-	-	-	-	-
Igualada (L'Anoia)	349	92	80	68	91	331	33,8	-5,2
Manresa (Bages)	702	139	91	112	115	457	2,7	-34,9
Reus (Baix Camp)	1.175	333	177	244	219	973	-10,2	-17,2
Tortosa (Baix Ebre)	263	77	40	54	67	238	24,1	-9,5
La Bisbal de l'Empordà (Baix Empordà)	84	40	16	14	13	83	-7,1	-1,2
Sant Feliu de Llobregat (Baix Llobregat)	285	48	46	41	53	188	29,3	-34,0
El Vendrell (Baix Penedès)	725	170	75	175	211	631	20,6	-13,0
Barcelona (Barcelonès)	12.275	2.756	2.000	2.024	2.203	8.983	8,8	-26,8
Berga (Berguedà)	101	40	18	25	31	114	24,0	12,9
Puigcerdà (Cerdanya)	83	16	10	9	15	50	66,7	-39,8
Montblanc (Conca de Barberà)	57	6	6	5	7	24	40,0	-57,9
Vilanova i la Geltrú (Garraf)	788	165	87	169	143	564	-15,4	-28,4
Les Borges Blanques (Les Garrigues)	26	13	5	8	10	36	25,0	38,5
Olot (Garrotxa)	198	93	24	35	62	214	77,1	8,1
Girona (Gironès)	732	196	106	133	148	583	11,3	-20,4
Mataró (Maresme)	1.158	262	216	166	149	793	-10,2	-31,5
Moià (Moianès)	41	16	10	13	13	52	0,0	26,8
Ampostà (Montsià)	255	65	38	60	92	255	53,3	0,0
Balaguer (La Noguera)	80	12	16	16	22	66	37,5	-17,5
Vic (Osona)	394	77	65	66	47	255	-28,8	-35,3
Tremp (Pallars Jussà)	58	18	8	9	11	46	22,2	-20,7
Sort (Pallars Sobirà)	-	-	-	-	-	-	-	-
Banyoles (Plà de l'Estany)	118	35	16	20	70	141	250,0	19,5
Mollerussa (Plà de l'Urgell)	158	25	6	29	35	95	20,7	-39,9
Falset (Priorat)	-	-	-	-	-	-	-	-
Móra d'Ebre (Ribera d'Ebre)	43	10	12	14	5	41	-64,3	-4,7
Ripoll (Ripollès)	59	8	5	5	15	33	200,0	-44,1
Cervera (Segarra)	44	6	1	7	12	26	71,4	-40,9
Lleida (Segrià)	954	231	143	213	226	813	6,1	-14,8
Santa Coloma de Farners (La Selva)	107	34	16	16	24	90	50,0	-15,9
Solsona (Solsonès)	58	14	6	12	19	51	58,3	-12,1
Tarragona (Tarragonès)	1.389	347	212	268	315	1.142	17,5	-17,8
Gandesa (Terra Alta)	-	-	-	-	-	-	-	-
Tàrraga (Urgell)	133	50	34	44	29	157	-34,1	18,0
Vielha e Mitjaran (Vall d'Aran)	157	41	12	18	22	93	22,2	-40,8
Sabadell (Vallès Occidental)	1.891	381	368	401	462	1.612	15,2	-14,8
Granollers (Vallès Oriental)	648	115	95	77	101	388	31,2	-40,1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

**Abr
21**

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANNEX. ANÀLISI TERRITORIAL. COMPRAVENDES HAB.SEGONA MÀ (III)

MUNICIPIS >20.000 HABITANTS	2019	I TRIM. 20	II TRIM 20	III TRIM 20	IV TRIM 20	2020	Var. Trimestral (IV 20/ III 20)	Variació Anual període
COMPRAVENDES, HABITATGES SEGONA MÀ								
Badalona (Barcelonès)	1.578	370	284	259	224	1.137	-13,5	-27,9
Barberà del Vallès (Vallès Occidental)	374	85	50	78	69	282	-11,5	-24,6
Blanes (Selva)	525	151	97	92	121	461	31,5	-12,2
Calafell (Baix Penedès)	316	76	51	67	113	307	68,7	-2,8
Cambrils (Baix Camp)	616	175	125	107	173	580	61,7	-5,8
Castellar del Vallès (Vallès Occidental)	270	74	52	41	42	209	2,4	-22,6
Castelldefels (Baix Llobregat)	619	174	91	91	133	489	46,2	-21,0
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)	424	87	61	70	72	290	2,9	-31,6
Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat)	628	159	87	141	103	490	-27,0	-22,0
Esparraguera (Baix Llobregat)	261	57	51	45	66	219	46,7	-16,1
Esplugues de Llobregat (Baix Llobregat)	237	80	31	47	62	220	31,9	-7,2
Gavà (Baix Llobregat)	366	78	51	50	62	241	24,0	-34,2
Hospitalet de Llobregat, L' (Barcelonès)	2.199	558	382	331	406	1.677	22,7	-23,7
Lloret de Mar (Selva)	558	137	104	116	110	467	-5,2	-16,3
Manlleu (Osona)	196	53	15	38	40	146	5,3	-25,5
Martorell (Baix Llobregat)	238	52	40	63	51	206	-19,0	-13,4
Masnou, El (Maresme)	188	44	34	24	29	131	20,8	-30,3
Molins de Rei (Baix Llobregat)	173	48	30	16	27	121	68,8	-30,1
Mollet del Vallès (Vallès Occidental)	359	80	56	49	47	232	-4,1	-35,4
Montcada i Reixac (Vallès Occidental)	277	74	36	55	46	211	-16,4	-23,8
Olesa de Montserrat (Baix Llobregat)	269	74	53	22	56	205	154,5	-23,8
Palafrugell (Baix Empordà)	332	91	37	73	71	272	-2,7	-18,1
Pineda de Mar (Maresme)	310	15	13	19	28	75	47,4	-75,8
Prat de Llobregat, El (Baix Llobregat)	447	83	81	54	85	303	57,4	-32,2
Premià de Mar (Maresme)	281	61	38	23	50	172	117,4	-38,8
Ripollet (Vallès Occidental)	334	157	62	45	50	314	11,1	-6,0
Rubí (Vallès Occidental)	696	137	99	98	132	466	34,7	-33,0
Salou (Tarragonès)	828	164	63	115	126	468	9,6	-43,5
Salt (Gironès)	276	93	24	104	49	270	-52,9	-2,2
Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)	215	42	23	40	88	193	120,0	-10,2
Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat)	211	38	46	42	51	177	21,4	-16,1
Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)	413	105	77	65	91	338	40,0	-18,2
Sant Cugat del Vallès (Vallès Occidental)	799	217	93	112	122	544	8,9	-31,9
Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà)	324	75	45	76	16	212	-78,9	-34,6
Sant Joan Despí (Baix Llobregat)	171	51	37	30	39	157	30,0	-8,2
Sant Pere de Ribes (Garraf)	361	101	56	63	64	284	1,6	-21,3
Sant Vicenç dels Horts (Baix Llobregat)	169	44	32	29	40	145	37,9	-14,2
Santa Coloma de Grament (Barcelonès)	888	188	112	160	200	660	25,0	-25,7
Santa Perpètua de la Mogoda (Vallès)	151	31	32	32	33	128	3,1	-15,2
Sitges (Garraf)	457	105	58	87	81	331	-6,9	-27,6
Terrassa (Vallès Occidental)	2.429	643	431	333	488	1.895	46,5	-22,0
Viladecans (Baix Llobregat)	586	132	100	113	147	492	30,1	-16,0
Vila-seca (Tarragonès)	412	97	58	90	104	349	15,6	-15,3
Vilassar de Mar (Maresme)	190	36	31	24	25	116	4,2	-38,9

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge amb la informació del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	25
Introducción	28
PARTE PRIMERA.	31
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	31
Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.	31
Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	31
1. Diferencias entre el Decreto-ley 7/2019 y el anterior Real Decreto-ley 21/2018.	32
a. Tabla comparativa texto anterior y el RD Ley 7/2019	32
b. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto 7/2019	46
c. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto Ley 7/2019	61
2. Exposición de Motivos	63
a. Normativa por la que se regulan los arrendamientos de vivienda	64
b. Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos	64
c. Relación de los arrendamientos urbanos con el Registro de la Propiedad.	65
Supresión de la necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, para que produzca efectos respecto de terceros	65
Efectos frente a terceros que hayan inscrito.	65
Duración del contrato sobre finca no inscrita.	66
Prórroga en caso de arrendamiento inscrito.	66
3. Duración mínima de los arrendamientos de vivienda.	66
Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y de sus prórrogas	67
4. Prórroga del contrato.	68
Denegación de la prórroga por necesidad del arrendador persona física	68
5. Resolución del derecho del arrendador.	68
6. Enajenación de la vivienda arrendada.	69
7. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	70
Imposibilidad de excluir la subrogación mortis causa en arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad o afecte a menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años	70
8. Actualización de la renta.	71
a. La limitación en la actualización de la renta	71
b. El pacto para la elevación de la renta por mejoras	71
c. La atribución de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato al arrendador persona jurídica	72
9. Gastos de formalización y otros.	72
10. Derecho de adquisición preferente.	73
El derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas	73
11. Fianza.	73
Los nuevos límites a las fianzas y garantías adicionales	74
12. Contratos anteriores.	74
13. Medidas para estimular la oferta de alquiler.	75
14. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.	75



TALLER DE TRABAJO	77
Sentencia de inconstitucionalidad de adicionales del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	77
TALLER DE TRABAJO	81
Precaución ante cláusulas nulas en los contratos de arrendamiento de vivienda	81
1. Transferencia de responsabilidad al arrendatario respecto a los gastos de conservación de la vivienda.	81
2. Libre acceso del arrendador a la vivienda arrendada.	81
3. Cláusulas que penalizan económicamente al arrendatario si no permanece en la vivienda al menos un año.	81
4. Denegación de la posibilidad de extender la duración del contrato al plazo de prórroga legal regulado en la LAU.	82
5. Exigir el pago de rentas por adelantado.	82
TALLER DE TRABAJO	83
Trampas en los contratos de arrendamiento de vivienda.	83
1. Ampliar el tamaño de las viviendas.	83
2. Aprovechar la renovación tácita.	83
3. Cobrar por el garaje. Garaje gratuito los tres primeros años y a partir del cuarto año van a cobrar.	84
4. Falsas causas de necesidad para recuperar la vivienda.	84
5. Firmar contratos inferiores a un año.	84
TALLER DE TRABAJO	85
La prórroga del contrato de alquiler de vivienda.	85
Soluciones prácticas a la aplicación del Artículo 10 de la LAU tras la reforma del R.D.-ley 7/2019.	85
Contratos de arrendamiento a partir del 6 de Marzo de 2019.	85
Contratos de arrendamientos entre el 22-1-2019 y el 6-3-2019	87
Contratos de arrendamiento entre el 19-12-2018 y el 22-1-2019	89
Contratos de arrendamiento entre el 6-6-2013 y el 18-12-2018	91
Contratos de arrendamiento entre el 1-1-1995 y el 5-6-2013	93
FORMULARIOS	95
1. Contrato de arrendamiento de vivienda	95
Modelos de contrato de alquiler de vivienda adaptado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	95
Modelo a	95
PRIMERO.- REGULACION.-	96
SEGUNDO.- OBJETO.-	96
TERCERO.- DURACION.-	97
CUARTO.- PRÓRROGA.-	97
QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN.-	98
SEXTO.- FORMA DE PAGO.-	98
SÉPTIMO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-	98
OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.-	99
NOVENO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.-	99
DECIMO.- OBRAS.-	100
DECIMOPRIMERO.- CONSERVACIÓN.-	101
DECIMOSEGUNDO.- SUMINISTROS.-	101
DECIMOTERCERO.- FIANZA.-	101



DECIMOCUARTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- _____	102
DECIMOQUINTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.- _____	102
DECIMOSEXTO.- JURISDICCION.- _____	102
DECIMOSÉPTIMO.- NOTIFICACIONES.- _____	102
DECIMOOCCTAVO.- AVALISTA.- _____	103
DECIMONOVENO.- ACEPTACIÓN.- _____	103
Modelo b _____	104
Primera. Regulación _____	105
Segunda. Objeto y entrega de la posesión. _____	105
Tercera. Plazo de duración _____	106
Cuarta. Facultad de recuperar la vivienda por parte del arrendador _____	106
Quinta. Desistimiento por parte del arrendatario _____	106
Sexta. Prórroga tácita _____	107
Séptima. Renta _____	107
Octava. Actualización de la renta. _____	107
Novena. Gastos y servicios _____	108
Décima. Fianza _____	108
Undécima. Conservación de la vivienda _____	109
Duodécima. Obras del arrendatario _____	109
Décimo tercera. Cesión y subarriendo _____	109
Décimo cuarta. Resolución del contrato _____	110
Décimo quinta. Resolución de conflictos _____	110
Modelo c _____	111
PRIMERA. -LEGISLACIÓN APLICABLE. _____	112
SEGUNDA. -OBJETO. _____	112
TERCERA. -DESTINO. _____	113
CUARTA. -DURACIÓN DEL CONTRATO. _____	113
QUINTA. -PRÓRROGA NECESARIA. _____	113
SEXTA. - RENTA. _____	114
SÉPTIMA. -REVISIÓN DE LA RENTA. _____	114
OCTAVA. -OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA. _____	114
NOVENA. -OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA. _____	115
DÉCIMA. -GASTOS _____	116
UNDÉCIMA. -INTERESES DE DEMORA. _____	116
DUODÉCIMA. -FIANZA. _____	116
DECIMOTERCERA. -GARANTÍAS ADICIONALES. _____	116
DECIMOCUARTA. - CONSERVACIÓN, MEJORA, OBRAS Y HABITABILIDAD. _____	117
DECIMOQUINTA. -DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. _____	117
DECIMOSEXTA. -CESIÓN Y SUBARRIENDO. _____	117
DECIMOCTAVA. -RESPONSABILIDAD. _____	118
DECIMONOVENA. -AVALISTA _____	118
VIGÉSIMA. -NOTIFICACIONES. _____	118
VIGÉSIMA PRIMERA. - JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES. _____	119
VIGÉSIMA SEGUNDA. - ACEPTACIÓN. _____	119
Modelo d _____	120
2. Contrato de arrendamiento de vivienda permitiendo el subarriendo parcial. _____	124
3. Contrato de arrendamiento de vivienda condicionado a usufructo del arrendador. _____	129
4. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada _____	133
5. Contrato de arrendamiento de vivienda con avalista en garantía del cumplimiento de las obligaciones por el arrendatario _____	138
6. Contrato de arrendamiento de vivienda social (VPO) _____	142
7. Contrato de arrendamiento de vivienda suntuaria (excluida de la LAU). _____	146
Notificaciones _____	150
1. Novación de contrato de arrendamiento de vivienda _____	150
2. Prórroga de contrato de arrendamiento de vivienda _____	152



3. Notificación al arrendador de fallecimiento del arrendatario y subrogación mortis causa. _____	154
4. Notificación de actualización de la renta _____	155
5. Notificación de reclamación al arrendatario por rentas pendientes. _____	157
PARTE SEGUNDA. _____	158
Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____	158
Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. _	158
Capítulo 2. Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019. _____	158
1. Normas afectadas. _____	158
• Ley de Arrendamientos Urbanos _____	158
• Ley de Propiedad Horizontal _____	158
• Ley de Enjuiciamiento Civil _____	158
• Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y, _____	158
• Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____	158
2. Exenciones de la Ley de arrendamientos urbanos. _____	159
a. Arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. _	159
b. Arrendamiento de viviendas turísticas. _____	159
3. Ampliación de plazos del arrendamiento de vivienda. _____	159
4. Prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. _____	162
5. Derecho de tanteo del arrendatario en caso de una eventual venta de la vivienda.	164
6. Fianza. _____	165
7. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica. _____	166
8. Impuestos. IBI. _____	168
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados. _____	169
Exención del IBI por arrendadores públicos. _____	169
9. Régimen transitorio. _____	172
10. Duración de los contratos de alquiler según su fecha de celebración. _____	172
a. Contratos celebrados a partir del 19 de Diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 172	
b. Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 19 de Diciembre de 2018	173
c. Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013	174
d. Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994.	175
e. Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua") _____	175
TALLER DE TRABAJO _____	177
Derogado Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda. _____	177
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados. _____	178
Exención del IBI por arrendadores públicos. _____	178



TALLER DE TRABAJO _____ **182**

Consecuencias de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____ **182**

El Congreso de los Diputados no convalidó el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____ 182

1. ¿Qué sucede con los contratos de alquiler una vez rechazado el decreto de la Vivienda en el Congreso? _____ **182**

- Aunque el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler no fue convalidado por el Congreso de los Diputados, todos los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados durante su vigencia (desde el 19 de Diciembre de 2018 hasta que se publique su derogación) quedarán inalterados, a pesar de que el Congreso de los Diputados no haya convalidado el Real Decreto-ley 21/2018. _____ 182
- Salvo esta excepción, dejarán de estar en vigor medidas como la ampliación de la prórroga de los contratos de alquiler de tres a cinco años. _____ 182

2. Con la derogación desaparece la prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades) vuelve a 3. _____ **183**

3. El truco que estaba aplicando algunos arrendadores para evitar esta prórroga forzosa de 5 años (7 años para sociedades). _____ **183**

4. Fianzas y garantías adicionales. El aval vuelve a ser ilimitado. _____ **183**

5. Honorarios, gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato. _____ **183**

6. Medidas fiscales. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). _____ **184**

7. Viviendas de uso turístico. _____ **184**

8. Actualización de la renta. _____ **184**

FORMULARIOS _____ **185**

Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda adaptado a la reforma del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____ **185**

PRIMERO.- REGULACION.- Real Decreto-ley 21/2018 _____ 186

SEGUNDO.- OBJETO.- _____ 186

TERCERO.- DURACION.- _____ 187

CINCO AÑOS SI ES PERSONA FÍSICA Y SIETE SI EL ARRENDADOR FUERA PERSONA JURÍDICA.
187

CUARTO.- PRÓRROGA.- _____ 187
TRES AÑOS _____ 187

QUINTO.- RENTA Y ACTUALIZACION.- _____ 188

SEXTO.- FORMA DE PAGO.- _____ 188

SÉPTIMO.-IMPUESTOS.- _____ 188

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.- _____ 188

NOVENO.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.- _____ 189

DÉCIMO.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRIENDO.- _____ 190

DECIMOPRIMERO.- OBRAS.- _____ 191

DECIMOSEGUNDO.- CONSERVACIÓN.- _____ 191

DECIMOTERCERO.- SUMINISTROS.- _____ 192

DECIMOCUARTO.- FIANZA.- _____ 192

DECIMOQUINTO.- PROHIBICIÓN DEL SUBARRIENDO.- _____ 192

DECIMOSEXTO.- RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.- _____ 193

DECIMOSÉPTIMO.- RENUNCIA A LA SUBROGACIÓN.- _____ 193

DECIMOCTAVO.- JURISDICCIÓN.- _____ 193

DECIMONOVENO.- NOTIFICACIONES.- _____ 193

VIGÉSIMO.- AVALISTA.- _____ 193

PARTE TERCERA. _____ **195**



El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. _____ 195

El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019. ____ 195

Capítulo 3. El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013 anteriores al 19 de Diciembre de 2018 y posteriores al 23 de enero de 2019. 195

1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas _____ 195
 - a. Flexibiliza el mercado del alquiler. _____ 196
 - b. Modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procedimientos de desahucio. Registro de sentencias firmes de impago de rentas de alquiler. _____ 197

TALLER DE TRABAJO _____ 204

Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____ 204

1. Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____ 204

2. Voluntad de las partes (artículo 4). _____ 206

3. Excluye vivienda amueblada con cesión temporal, "alquileres vacacionales" (artículo 5). _____ 207

4. Ventajas de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 7 y 14.1). ____ 207

a. Condición y efectos frente a terceros en el arrendamiento de viviendas. _____ 209

b. Inscripción en el Registro de la Propiedad. _____ 209

5. Plazo de los contratos de arrendamiento (artículo 9). _____ 210

Recuperación de la vivienda por parte del arrendador _____ 211

6. El plazo máximo de prórroga tácita (artículo 10). _____ 212

7. Desistimiento del contrato (artículo 11). _____ 212

8. Retracto convencional (recuperación de la cosa vendida), sustitución fideicomisaria (artículo 13). _____ 213

Usufructuario y superficiario _____ 213

9. Enajenación de la vivienda arrendada (artículo 14) _____ 214

10. Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15) 214

11. Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16). _____ 215

12. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del Arrendatario (artículo 17). ____ 215

13. Actualización de la renta, recogida (artículo 18) _____ 216

14. Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario (artículo 19). ____ 217

15. Atribución de los gastos de mantenimiento de la vivienda arrendada (artículo 20). _____ 217

16. Obras del arrendatario (artículo 23). _____ 218

17. Obras de adaptación de la vivienda para discapacitados (artículo 24). _____ 218

18. Derecho de adquisición preferente del Arrendatario sobre la vivienda (artículo 25). _____ 219

19. Incumplimiento del contrato de arrendamiento (artículo 27). _____ 219

20. Resolución de pleno derecho del contrato por parte del arrendador (artículo 35) 220

21. Fianza (artículo 36) _____ 220



22. Fondos Sociales de Viviendas ("FSV")	221
23. Régimen transitorio.	221
TALLER DE TRABAJO	223
El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.	223
1. Concepto del contrato de arrendamiento de viviendas.	223
2. Formalidad del contrato de arrendamiento de viviendas. Validez de los contratos orales.	223
3. Validez de pactos.	223
a. Validez del pacto de arbitraje.	223
b. Validez del pacto de notificación electrónica.	224
c. Garantías de cumplimiento de pago.	224
4. Clases de arrendamientos	224
a. Arrendamiento de vivienda	224
b. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda	224
c. Arrendamientos excluidos	224
1. Porterías, casas militares y viviendas universitarias.	224
2. Viviendas de uso turístico.	225
5. Inscripción en el registro de la propiedad de contratos de arrendamientos urbanos.	225
a. No es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad, pero sí muy aconsejable.	225
b. Cancelación de la inscripción sin consentimiento del arrendatario	225
c. Ventajas para el arrendador	226
d. Ventajas para el arrendatario	226
6. Duración del contrato	226
a. Prórroga hasta 3 años.	226
b. No prórroga cuando el arrendador necesita la vivienda.	226
c. Prórroga tácita del Contrato de arrendamiento de vivienda.	227
7. La renta	227
a. Salvo pacto en contra, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los 7 primeros días del mes.	227
b. Lugar y modo de pago.	227
c. El recibo de pago	228
d. Actualización de la renta	228
1. Índices de precios de consumo (IPC) en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización	228
2. Reclamación de actualizaciones de renta no realizadas antes.	229
e. Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC	229
f. Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.	230
g. Pacto en el que el arrendatario reemplaza la renta por obras	230
8. Los gastos en el arrendamiento de viviendas.	230
a. Gastos generales o no individualizables (ej. IBI, comunidad de vecinos)	230
b. Gastos individualizables (ej. Agua, gas)	231
9. La fianza	231
a. Actualización de la fianza	231
b. Restitución de la fianza	232
c. Depósito de fianza en la Comunidad Autónoma.	232
d. Devolución del depósito de fianza.	232
10. Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento de viviendas.	233
Resolución del contrato.	233
11. Finalización del contrato de arrendamiento de vivienda a	



instancias del arrendatario.	233
a. Notificación por el arrendatario con 30 días de antelación a la terminación del plazo.	233
b. Desistimiento por el arrendatario a partir del 6º mes.	234
12. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.	234
13. Subrogación en caso de muerte del arrendatario.	234
14. Causas de resolución del contrato para el arrendador.	235
a. Falta de pago de la renta	235
b. Falta del pago de la fianza o de su actualización.	235
c. Subarriendo o concesión no consentidos.	235
d. Realización de daños o de obras (fijas o de fábrica) no consentidas.	235
e. Actividades molestas.	235
f. Destinar la vivienda a otros usos distintos del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda.	235
g. Daños en el inmueble.	235
15. Causas de resolución del contrato para el arrendatario.	236
a. Falta de reparaciones necesarias.	236
b. Realización por el arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.	236
16. Causas de extinción del contrato	236
17. Suspensión del contrato de arrendamiento de viviendas por obras de conservación.	236
18. Enajenación de la vivienda arrendada.	236
19. Régimen de obras	237
a. Obras a cargo del arrendador	237
1. Obras de conservación y reparación	237
2. Obras de mejora	238
b. Obras a cargo del arrendatario	239
1. Las obras de reparación o conservación urgentes.	239
2. Las pequeñas reparaciones.	239
3. Obras de reparación urgente	240
4. Obras de accesibilidad para arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años	241
20. Derecho de adquisición preferente	241
a. Renuncia pactada en el contrato.	241
b. No se ha pactado la renuncia en el contrato.	242
21. Impagos. ¿Cómo proceder ante un arrendatario que no paga?	242
22. El esperado registro de sentencias firmes de impagados	243
23. Acreditación del certificado energético.	244
TALLER DE TRABAJO	245
Los contratos de arrendamiento de vivienda	245
1. Tipos de arrendamiento de vivienda	245
2. Precauciones antes de contratar.	245
3. El contrato	245
Formalización del contrato.	246
Duración del contrato (plazo mínimo).	246
Prórroga del contrato.	246
Desistimiento del contrato.	246
Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.	246
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.	246
Muerte del arrendatario (subrogación).	246
Resolución del derecho del arrendador.	246
Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada).	246



Enajenación de la vivienda arrendada. _____	246
La cesión y el subarriendo. _____	246
Extinción o fin del contrato _____	246
4. La renta. Otros gastos. La fianza _____	246
Actualización de la renta. _____	246
Elevación de la renta por mejoras. _____	246
Gastos. _____	246
La fianza. _____	246
Vivienda sin muebles un mes de fianza. _____	246
Vivienda amueblada dos meses de fianza. _____	246
5. Obras _____	246
Obras de conservación de la vivienda arrendada. _____	247
Obras de mejora de la vivienda. _____	247
Obras del arrendatario. _____	247
Arrendatarios con discapacidad. _____	247
TALLER DE TRABAJO _____	262
Régimen legal de arrendamientos de vivienda a partir del 6 de junio de 2013 _____	262
1. Una regulación para los arrendamientos de vivienda concertados antes del 6 de junio de 2013 y otra para los concertados con posterioridad a esta fecha. _____	262
2. Modificaciones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reforma de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. _____	263
TALLER DE TRABAJO _____	266
Preguntas y respuestas al arrendamiento de la vivienda tras la reforma de 2013. _	266
1. ¿A qué arrendamientos se aplica la Ley tras la reforma de 2013? _____	266
2. ¿Por qué es tan importante el destino del arrendamiento de vivienda? _____	267
3. ¿Qué formalización requiere el contrato de alquiler de vivienda? _____	268
4. ¿Cuál puede ser la duración el contrato de alquiler de vivienda? _____	269
TALLER DE TRABAJO _____	272
Tabla de equivalencias de la Ley de arrendamientos urbanos tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (Comparación entre texto antiguo y actualizado). _____	272
TALLER DE TRABAJO _____	344
Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda. _____	344
1. Permanencia en la vivienda. _____	344
2. Acceso del arrendador a la vivienda alquilada. _____	344
3. La prórroga del alquiler. _____	345
TALLER DE TRABAJO _____	346
Ejemplo de tramitación del depósito de Fianzas en una Comunidad Autónoma. _____	346
TALLER DE TRABAJO _____	351
El titular del contrato de arrendamiento de vivienda después de la separación o divorcio de los cónyuges. _____	351
TALLER DE TRABAJO _____	354
El falso alquiler de temporada. La ficción de los 11 meses. _____	354
TALLER DE TRABAJO _____	357



La inscripción del contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad. _	357
TALLER DE TRABAJO _____	359
¿Es recomendable la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad? _____	359
TALLER DE TRABAJO _____	361
La resolución del contrato de arrendamiento _____	361
TALLER DE TRABAJO _____	363
Claves de la duración y restricciones en el contrato de arrendamiento de viviendas.	363
TALLER DE TRABAJO _____	365
Los tres años de duración de los arrendamientos de vivienda posteriores al 6 de junio de 2013. Supuestos y ejemplos prácticos. _____	365
TALLER DE TRABAJO. _____	367
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU ____	367
TALLER DE TRABAJO _____	377
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____	377
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.	377
TALLER DE TRABAJO _____	380
Precauciones sobre la revisión del precio del alquiler conforme a la ley 2/2015 de desindexación de la economía española _____	380
1. Contratos celebrados desde el 1 de abril de 2015 _____	380
2. Contratos celebrados después del 6 de junio de 2013 _____	381
3. Contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013 _____	381
TALLER DE TRABAJO _____	382
La nulidad de las cláusulas en perjuicio del arrendatario o subarrendatario. ____	382
1. Cesión y subarriendo. _____	382
2. Ocupación a futuro de la vivienda por el propietario. _____	382
3. Obras previstas. _____	383
4. Supuestos especiales en contratos de arrendamiento de vivienda superiores a 5 años. _____	383
TALLER DE TRABAJO _____	384
Cláusulas nulas y válidas para el arrendatario de viviendas. _____	384
1. Cláusulas nulas para el arrendatario de viviendas. _____	384
Duración del contrato. _____	384
Causa de necesidad del arrendador. _____	384
Desistimiento voluntario del arrendatario. _____	384
Derecho de subrogación. _____	385
Renta. _____	385
Gastos de la comunidad de vecinos. _____	385
Obras de conservación. _____	386
Derecho de tanteo y retracto. _____	386
2. Cláusulas válidas para el arrendatario. _____	386
Cesión o subarriendo. _____	386



Obras de conservación. _____	387
Fianza. _____	387
TALLER DE TRABAJO _____	388
Situaciones que pueden producirse durante la vigencia del contrato de alquiler de vivienda. _____	388
1. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario. _____	388
2. Fallecimiento del arrendatario. _____	389
3. Notificaciones y comunicaciones entre el arrendador y arrendatario. _____	389
4. Extinción del de alquiler de vivienda. _____	391
TALLER DE TRABAJO _____	392
Aplicación o no de la LAU al contrato de alquiler de vivienda. _____	392
TALLER DE TRABAJO _____	393
¿Es necesaria la firma en del cónyuge del arrendador de vivienda en el contrato? _	393
TALLER DE TRABAJO _____	395
¿Qué es la renta del contrato de alquiler de vivienda? _____	395
TALLER DE TRABAJO _____	397
¿Qué es el derecho de adquisición preferente en el contrato de arrendamiento de vivienda? _____	397
TALLER DE TRABAJO _____	398
¿Cómo se regulan las obras y reparaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda? _____	398
TALLER DE TRABAJO _____	400
El esperado registro de sentencias firmes de impagados _____	400
TALLER DE TRABAJO _____	401
Precauciones con los seguros de alquiler en caso de impago. Ventajas y desventajas. _____	401
1. La contratación de un seguro de alquiler que garantice protección al arrendador en caso de impago del arrendatario. _____	401
2. Precauciones antes de contratar un seguro de alquiler de vivienda. _____	401
3. El precio de la póliza. _____	402
4. Garantía cubierta. _____	402
5. Ejemplo de póliza (caso real) de seguro de rentas para arrendamiento de viviendas. _____	403
TALLER DE TRABAJO _____	433
Precauciones ante el impago de los arrendatarios. _____	433
1. El seguro de alquiler de vivienda. _____	433
2. El aval bancario. _____	433
3. Rentas por adelantado. _____	433
4. Fiador _____	433
TALLER DE TRABAJO _____	435



El número de mensualidades que debe darse para poder rescindir el contrato y la precaución del contrato. _____	435
TALLER DE TRABAJO _____	436
Arrendamientos urbanos y derechos del consumidor, Documentación necesaria a aportar por el propietario para arrendar una vivienda _____	436
1. El certificado energético _____	436
2. Cédula de habitabilidad _____	436
3. Acreditación de la propiedad (escritura pública e inscripción registral). _____	437
TALLER DE TRABAJO _____	438
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____	438
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	439
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _	439
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____	439
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____	439
5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	440
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	448
TALLER DE TRABAJO _____	453
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	453
1. Ámbito de aplicación _____	453
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	453
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	453
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	453
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	453
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	453
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	453
8. Infracciones y sanciones. _____	453
CHECK-LIST _____	461
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. _____	461
¿Cuándo entró en vigor la Ley? _____	462
¿Cuáles son las novedades más destacadas que se introducen en la LAU? _____	462
Libertad de pactos en el arrendamiento de viviendas. _____	462
Se excluye de la LAU el alojamiento privado para el turismo. _____	463
Efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas. Inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad. _____	463
Duración del arrendamiento de viviendas y sus prórrogas. _____	463
a. Prórroga forzosa _____	464
b. Prórrogas tácitas _____	464
c. Arrendamientos no inscritos _____	464
Desistimiento del contrato. _____	464
Resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda arrendada. _____	465
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario. _____	465
Pago de la renta en especie. _____	465
Actualización del alquiler. _____	466



Derecho de adquisición preferente. _____	466
Resolución del contrato por falta de pago. _____	466
¿Qué novedad se introduce en los procedimientos de desahucio? _____	466
PARTE CUARTA _____	468
Formularios. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda adaptados a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. _____	468
1. Modelo de reserva de arrendamiento de vivienda. _____	469
2. Contrato de arrendamiento de vivienda. Explicación de las cláusulas. _____	471
Arrendamiento de vivienda _____	472
Finca objeto de arrendamiento _____	473
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	473
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU _____	474
Cesión del contrato y subarriendo: prohibición, art. 8 LAU _____	474
Cesión del contrato y subarriendo: autorización _____	474
Cesión del contrato _____	474
Subarriendo _____	474
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	475
Exclusión de prórroga por necesidad del arrendador, art. 9.3 LAU _____	475
Desistimiento del contrato, art. 11 LAU _____	476
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	476
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	477
Actualización de la renta, art. 18 LAU _____	477
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	478
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	478
Gastos generales y de servicios individuales, art. 20 LAU _____	478
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	478
Conservación de la vivienda, art. 21 LAU _____	479
Obras del arrendatario, art. 23 LAU _____	480
Obras del arrendatario, art. 23 LAU _____	480
Derecho de adquisición preferente: renuncia, art. 25.8 LAU _____	481
Incumplimiento de las obligaciones: efectos, art. 27.1-3 LAU _____	481
Arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, art. 27.4 LAU _____	482
Elevación a escritura pública, art. 27.4 LAU _____	482
Fianza, art. 36 LAU _____	482
Garantía del cumplimiento por el arrendatario. _____	483
Intereses de demora _____	483
Penalización por impago. _____	483
Responsabilidad y seguro. _____	484
Régimen jurídico aplicable. _____	484
Jurisdicción de tribunales. _____	484
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	485
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	485
Protección de datos de carácter personal. _____	486
3. Modelos de contrato de arrendamiento de vivienda. _____	487
Modelo a _____	487
Arrendamiento de vivienda. _____	487
Finca objeto de arrendamiento. _____	488
Estado de la vivienda y entrega de llaves. _____	488
Duración y prórrogas del contrato, arts. 9 y 10 LAU _____	488
Determinación de la renta, art. 17 LAU _____	489
Comunidad de propietarios, arrendatario, art. 20 LAU _____	489
Fianza, art. 36 LAU _____	489
Régimen jurídico aplicable. _____	489
Notificaciones: domicilio y correo electrónico. _____	490
Certificación de la eficiencia energética del edificio. _____	490



Modelo b	492
Modelo c	495
Modelo d	502
Modelo e. Contrato de arrendamiento con consentimiento de obras de adaptación, entrega previa de llaves, art. 23 LAU	512
Modelo f	514
Modelo g	525
4. Modelos de contrato de arrendamiento en casos prácticos.	531
Modelo a	531
Modelo b	537
Modelo c	541
Modelo d	549
Modelo e	554
5. Contrato de arrendamiento de vivienda amueblada.	559
6. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.	562
Modelo a	562
Modelo b	565
ARRENDADOR Avalista ARRENDATARIO Modelo c	568
Modelo c	569
7. Aval en garantía de las obligaciones del arrendatario. Cláusula.	573
8. Recibo de fianza	574
9. Recibo de primera mensualidad.	575
10. Notificaciones de obras.	576
a. Notificación del arrendatario por obras de reparación urgente.	576
b. Solicitud de autorización para hacer obras	578
11. Actualización de la renta	579
a. Modelo de notificación al arrendatario de la actualización de la renta	579
b. Notificación del propietario comunicando la subida de la renta en base al IPC.	580
12. Resolución del contrato de arrendamiento por el arrendador.	582
a. Notificación del propietario comunicando su voluntad de finalizar el contrato de arrendamiento.	582
b. Solicitud de desalojo por necesidad de ocupación	584
c. Resolución del contrato de arrendamiento y pacto con el mobiliario aportado por el arrendatario.	585
d. Comunicación de no procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda.	587
13. Requerimiento de pago de renta.	589
a. Requerimiento de pago de la renta.	589
b. Notificación del propietario donde se requiere el pago de rentas y/u otras cantidades. Arrendatario moroso	590
14. Notificación del arrendatario comunicando la finalización del contrato de arrendamiento	592
15. Modelo de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves.	594
16. Modelo de notificación de no renovación de la prórroga del contrato.	597
17. Comunicación de desistimiento de contrato de arrendamiento de vivienda	599
18. Subrogación por fallecimiento	600
19. Modelo de acuerdo de terminación con liquidación de fianza	601
PRIMERO.- OBJETO	601
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES)	602
No hay desperfectos.	602
Hay desperfectos.	602



TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES _____	602
3.1 Importes en poder del Arrendador. _____	602
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento. _____	602
Recibos de renta pendientes. _____	603
Desperfectos. _____	603
Pago de suministros. _____	603
Indemnización por desistimiento anticipado. _____	604
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO _____	604
20. Acuerdo de terminación de arrendamiento con retención. _____	606
PRIMERO.- OBJETO _____	606
SEGUNDO.- REVISIÓN DEL INMUEBLE (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES) _____	607
No hay desperfectos. _____	607
Hay desperfectos. _____	607
TERCERO.- LIQUIDACIÓN DE LAS OBLIGACIONES _____	607
3.1 Importes en poder del Arrendador. _____	607
3.2 Obligaciones del Arrendatario pendientes de cumplimiento. _____	607
Recibos de renta pendientes. _____	607
Desperfectos. _____	608
Pago de suministros. _____	608
Indemnización por desistimiento anticipado _____	608
3.3 Liquidación parcial de las obligaciones y retención del remanente. _____	609
3.4 Liquidación definitiva de las obligaciones. _____	609
CUARTO.- ACUERDO EXTINTIVO _____	609
QUINTO.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MARCAR UNA DE LAS OPCIONES) _____	609
Mediación. _____	609
Arbitraje. _____	610
Jurisdicción civil. _____	610

Formularios de notificaciones en arrendamientos de vivienda posteriores a 2013. _____ 611

A. NOTIFICACIONES DE PLAZO. _____ 611

1. Notificación de finalización del contrato por el arrendador. _____	611
2. Notificación de finalización del contrato por el arrendatario. _____	613
Modelo a _____	613
Modelo b _____	615
Modelo c _____	616
3. Modelo de comunicación al arrendador del desistimiento tras el sexto mes de vigencia del contrato de vivienda. _____	617
4. Acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento. _____	618
5. Modelo de comunicación al arrendatario de la indemnización correspondiente por desistimiento del contrato. _____	620
6. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento. _____	621
7. Modelo de comunicación al arrendador de la voluntad de no renovar la prórroga actualmente en vigor al vencimiento. _____	622

B. NOTIFICACIONES DE RENTA Y FIANZA. _____ 623

1. Notificación de requerimiento de pago (morosidad). _____	623
2. Notificación del arrendador al arrendatario informando de la actualización de la renta en base al IPC. _____	625
Modelo a. _____	625
Modelo b. _____	627
Modelo c _____	628
Modelo d _____	629



3. Escrito del arrendatario solicitando devolución de fianza. _____	630
4. Acuerdo de reconocimiento de rentas pendientes de pago y calendario de abono.	633
5. Modelo de resolución de contrato y reconocimiento de deuda de alquiler. _____	635
6. Modelo de burofax de requerimiento de pago. _____	638
7. Modelo de burofax de requerimiento de pago a avalista del arrendatario. _____	639
C. NOTIFICACIONES DE OBRAS. _____	640
1. Modelo de comunicación del arrendador al arrendatario sobre incremento de renta por obras de mejora. _____	640
2. Modelo de comunicación del derecho de reducción de la renta por obras de mejora del arrendatario al arrendador _____	642
3. Modelo de comunicación de disminución de la renta por obras de mejora del arrendador al arrendatario. _____	643
4. Notificación del arrendatario al arrendador para que realice obras de reparación urgentes. _____	644
5. Notificación de reducción de renta conforme al artículo 21.2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos de conservación de vivienda. _____	646
6. Modelo de comunicación desistiendo del contrato por obras de mejora del arrendatario al arrendador. _____	647
7. Notificaciones de desistimiento del contrato de arrendamiento por obras de conservación en la vivienda. _____	648
8. Notificación de suspensión del contrato de arrendamiento durante obra. _____	649
9. Notificación se va a proceder a realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	650
10. Notificación de necesidad inmediata de realizar obras de conservación en la vivienda arrendada. _____	651
11. Escrito de requerimiento de gastos incurridos en obras de vivienda arrendada.	652
D. ACUERDOS Y NOTIFICACIONES GENÉRICOS. _____	654
1. Modelo de reserva de arrendamiento. _____	654
2. Modelo de notificación de cesión o subarriendo del artículo 32.4 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. _____	661
PARTE QUINTA. _____	663
El arrendamiento de vivienda en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. (Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) _____	663
Capítulo 4. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos. _____	663
Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas _____	663
Régimen transitorio. _____	663
1. Introducción _____	664
2. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella _____	664
3. Arrendamientos expresamente incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU y su régimen general aplicable _____	665
a. El arrendamiento de vivienda _____	665



<i>b. La vivienda amueblada</i> _____	665
<i>c. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda</i> _____	665
<i>d. El arriendo de vivienda suntuaria</i> _____	666
<i>e. Arrendamientos expresamente excluidos por la LAU</i> _____	666
4. Plazos. _____	667
5. Arrendamientos anuales _____	669
6. Cómputo del plazo _____	669
7. Prórroga del contrato _____	669
8. Tácita reconducción _____	670
9. Desistimiento _____	671
10. Vencimiento en caso de matrimonio o convivencia con el arrendatario. _____	672
11. Resolución del derecho del arrendador _____	674
<i>a. Arrendamiento concertado por el propietario</i> _____	675
<i>b. Retracto convencional</i> _____	676
<i>c. Sustitución fideicomisaria</i> _____	676
<i>d. Enajenación forzosa.</i> _____	676
<i>e. Opción</i> _____	678
<i>f. Resolución de arrendamiento concertado por persona carente de título</i> _____	680
<i>g. Otros supuestos de resolución del derecho del arrendador.</i> _____	682
12. Enajenación de la vivienda arrendada _____	683
13. El pacto de extinción por venta _____	684
14. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario _____	685
15. Fallecimiento del arrendatario. Subrogación _____	686
<i>a. Plazo para la subrogación</i> _____	687
<i>b. Pacto de no subrogación</i> _____	687
16. Desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario _____	689
17. Disposición de la vivienda en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	691
<i>a. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario</i> _____	691
<i>b. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</i> _____	693
18. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____	693
19. Derecho de adquisición preferente _____	695
<i>a. Derecho de tanteo</i> _____	697
<i>b. Derecho de retracto</i> _____	698
<i>c. Renuncia a los derechos de tanteo y retracto</i> _____	699
20. Inscripción en el registro de la propiedad _____	699
21. Obligaciones del arrendatario _____	700
22. Comunicación al arrendador _____	700
23. Responsabilidad por el daño causado _____	701
24. Soportar la ejecución de la obra _____	702
25. Reparaciones menores _____	702
26. Obligaciones del arrendador _____	702
27. Límite de la obligación para el arrendador _____	703
28. Repercusión en la renta de la ejecución de la obra _____	703
29. Pactos de ejecución. _____	704
30. Obras de mejora _____	704



31. Obligaciones del arrendatario	704
32. Obligaciones del arrendador	705
33. Efectos	705
34. Reducción de la renta	706
35. Obras del arrendatario	706
<i>a. Efectos de la falta de consentimiento del arrendador</i>	707
<i>b. Modificación de la configuración de la vivienda</i>	708
<i>c. Repercusión de las obras en la estabilidad de la finca</i>	708
<i>d. Arrendatarios con minusvalía</i>	709
<i>e. Reposición de la vivienda al estado anterior</i>	710
36. Cesión del contrato y subarriendo.	710
37. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.	714
38. Actualización de la renta	716
39. Elevación de la renta por mejoras.	720
40. Cuantía de la elevación	721
41. Supuestos de elevación de la renta	721
42. Momento de la elevación	721
43. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario	722
44. Gastos generales: requisitos para su repercusión	723
<i>a. Gastos generales y de servicios individuales</i>	723
<i>b. Recibo de pago</i>	724
<i>c. Oposición del arrendatario</i>	725
45. Servicios individuales	725
46. Responsables del pago de la renta	725
47. Problemática en materia de fianzas.	725
<i>¿Qué es la fianza?</i>	725
<i>a. Personas no obligadas a prestar fianza</i>	726
<i>b. Depósito</i>	726
<i>c. Actualización</i>	727
<i>d. Restitución</i>	727
<i>e. Garantías adicionales</i>	728
48. Arrendamientos para los que se exige fianza	728
49. Cuantía de la fianza	728
50. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?	731
51. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?	733
52. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.	733
<i>a. Graduación de sanciones</i>	733
<i>b. Competencias</i>	733
53. Suspensión, resolución y extinción del contrato. Suspensión por falta de habitabilidad de la vivienda	736
54. Efectos de la suspensión	737
55. Desistimiento.	737
56. Resolución por incumplimiento	737
57. Facultades del arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.	738
<i>a. Falta de pago de la renta</i>	738



<i>b. Subarriendo o cesión in consentidos</i> _____	739
<i>c. Daños causados dolosamente y obras in consentidas</i> _____	739
<i>d. Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.</i> _____	739
<i>e. Destino de la vivienda a otros usos</i> _____	739
<i>f. Facultades del arrendatario</i> _____	740
58. Extinción del arrendamiento _____	741
TALLER DE TRABAJO _____	742
El contrato de arrendamiento en contratos anteriores al 6 de junio de 2013. _____	742
(Contratos anteriores a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) _____	743
Tipos de arrendamientos. _____	743
Duración del contrato _____	743
• Prórrogas del Contrato. _____	743
• Finalizar el contrato de arrendamiento _____	743
• Como no se debe comunicar la no renovación del contrato _____	743
• Desistimiento del Contrato. _____	743
• Subrogación en caso de muerte. _____	743
La renta _____	743
• Lugar y procedimiento. _____	743
• El recibo de pago. _____	743
• Actualización de la renta. _____	743
• Reclamar actualizaciones de renta no realizadas en su momento. _____	743
• Cálculo de la subida de la renta por la variación del IPC. _____	743
• Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda. _____	743
• Gastos de la vivienda. _____	743
• Gastos generales o no individualizables. _____	743
• Gastos individualizables. _____	743
La fianza _____	743
• Actualización de la fianza. _____	743
• Restitución de la fianza. _____	743
• Depósito de la fianza. _____	743
• Devolución del depósito. _____	743
Suspensión, resolución y extinción del contrato. _____	743
• Causas de resolución del contrato para el propietario. _____	743
• Causas de resolución del contrato para el arrendatario. _____	743
• Causas de extinción del contrato. _____	743
• Suspensión del contrato por obras de conservación. _____	743
Régimen de obras _____	743
• Obras a cargo del propietario. _____	743
• Obras de conservación y reparación. _____	744
• Obras de mejora. _____	744
• Obras a cargo del arrendatario. _____	744
• Obras de reparación urgente. _____	744
Derecho de adquisición preferente _____	744
PARTE SEXTA _____	775
Esquemas. Tablas comparativas. _____	775
Capítulo 5. Esquemas. Tablas comparativas de las diferentes legislaciones de arrendamientos. _____	775
Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de Marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con entrada en vigor el 6 de Marzo de 2019. _____	775
Contratos celebrados a partir del 6 de Marzo de 2019, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____	775
Contratos celebrados a partir del 6 de Junio de 2013 y hasta el 6 de Marzo de 2019 _____	777
Contratos celebrados a partir del 1 de Enero de 1995 y hasta el 6 de Junio de 2013 _____	777



Ejemplo de denegación de prórroga	777
Contratos celebrados desde el 9 de Mayo de 1985 y hasta el 31 de Diciembre de 1994	778
Contratos celebrados desde 1964 hasta el 8 de Mayo de 1985. (Los alquileres denominados como "renta antigua")	778
TALLER DE TRABAJO	780
Tablas comparativas.	780
Contratos anteriores al 9/05/1985 (Decreto 4104/1964)	780
Contratos celebrados a partir del 9/05/1985, fecha de entrada en vigor de la LAU (Decreto Boyer)	780
Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la LAU 1994, el 1/05/1995 (Ley 29/1994)	780
Contratos celebrados del 6/06/2013 al 18/12/2018 y del 23/01/2019 al 5/03/2019 (Ley 4/2013)	780
Contratos celebrados entre el 19 /12/2018 y el 22 /01/2019 (RD-ley 21/2018)	780
Contratos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019 (RD-ley 7/2019)	780
PARTE SÉPTIMA	791
Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas	791
Capítulo 6. Normativa de consumo y buenas prácticas en el contrato de arrendamientos de viviendas.	791
PARTE OCTAVA	800
Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas	800
Capítulo 7. Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas	800
1. El seguro de impago de alquiler de viviendas.	800
2. Ventajas del seguro protección alquiler.	801
TALLER DE TRABAJO	802
Caso práctico de contratación de seguro protección alquiler.	802
TALLER DE TRABAJO	803
Modelo de póliza de seguro protección alquiler.	803
Condiciones generales del seguro de protección de alquileres.	803
PARTE NOVENA	826
Aspectos fiscales.	826
Capítulo 8. Tributación del arrendamiento de vivienda.	826
1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.	826
Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015.	827
2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD),	828
a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.	828
b. Sujeto pasivo. El arrendatario.	829
c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda.	829
d. Cuota tributaria.	829
TALLER DE TRABAJO	830
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de	



actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	830
1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	830
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	830
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	831
Exención del IBI por arrendadores públicos.	831
TALLER DE TRABAJO	835
Fiscalidad del arrendamiento de viviendas.	835
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)	835
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).	835
3. IVA de trasteros y garajes.	836
TALLER DE TRABAJO	837
Fiscalidad del alquiler de viviendas a empresas	837
TALLER DE TRABAJO	839
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	839
1. Gastos deducibles	839
a. Intereses y demás gastos de financiación	839
b. Conservación y reparación	840
c. Tributos y recargos no estatales	840
d. Saldos de dudoso cobro	841
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	841
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	842
2. Gastos no deducibles	843
TALLER DE TRABAJO	844
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF	844
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	844
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	846
3. Rendimiento neto reducido	847
TALLER DE TRABAJO	849
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.	849
TALLER DE TRABAJO	851
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.	851
1. Requisitos principales del régimen.	852
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.	853
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.	853
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda	853
Ámbito de aplicación.	853
Bonificaciones.	855
TALLER DE TRABAJO	857
La tributación del arrendamiento con opción a compra.	857



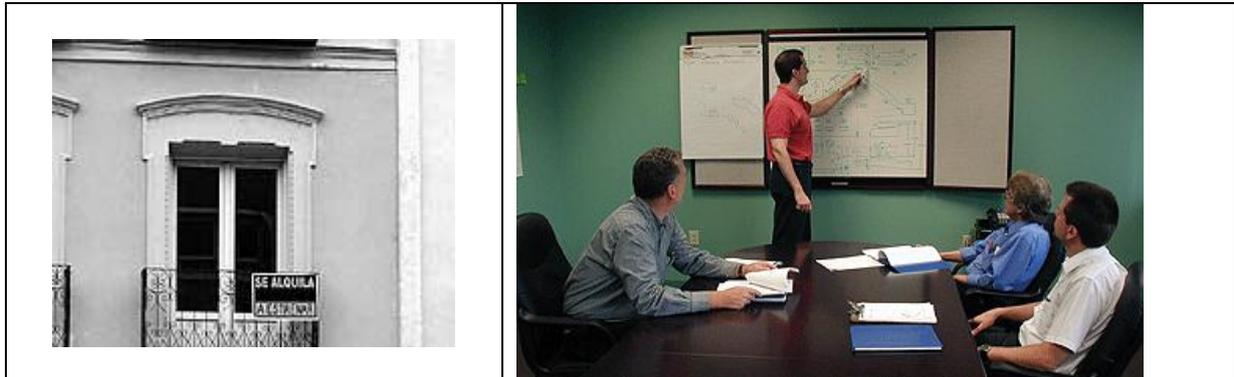
TALLER DE TRABAJO.	859
La mención del nº catastral de la finca.	859
TALLER DE TRABAJO	864
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas.	864
TALLER DE TRABAJO	867
El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	867
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid.	867
PARTE DÉCIMA	870
El arrendamiento con opción a compra.	870
Capítulo 9. El arrendamiento con opción a compra.	870
1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra?	870
2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador.	871
3. Ventajas tiene para arrendador.	871
4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994.	872
5. La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad.	872
TALLER DE TRABAJO	877
Claves del contrato de arrendamiento con opción de compra.	877
1. Características generales del contrato de arrendamiento con opción de compra.	877
2. Derechos y obligaciones del arrendamiento con opción a compra.	877
3. Elementos del contrato de arrendamiento con opción de compra.	878
4. Especialidades del contrato de arrendamiento con opción de compra.	878
5. Fiscalidad de contrato de arrendamiento con opción de compra.	879
6. Beneficios del arrendamiento con opción a compra	879
TALLER DE TRABAJO	881
Ventajas para el arrendatario – comprador en el contrato de arrendamiento con opción de compra.	881
1. Ventajas para el arrendatario con opción de compra	881
2. Ventajas para el arrendador	882
TALLER DE TRABAJO	883
Cuidado con las prórrogas del contrato de arrendamiento con opción de compra porque el arrendatario puede perder la opción de compra.	883
TALLER DE TRABAJO	884
Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra.	884
1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra.	884
2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra.	885
TALLER DE TRABAJO.	887
¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables.	887



TALLER DE TRABAJO _____	889
Los Bancos y Cajas de Ahorros ante el arrendamiento de opción de compras de vivienda. _____	889
Condiciones específicas alquiler con opción a compra de inmueble propiedad de Caja de Ahorros. _____	889
TALLER DE TRABAJO _____	892
Oferta de una promotora de alquiler con opción de compra sobre viviendas _____	892
TALLER DE TRABAJO _____	903
Ayudas al arrendamiento con opción de compra de vivienda protegida _____	903



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**
- **El arrendamiento de vivienda en contratos posteriores al 6 de junio de 2013.**
- **El arrendamiento de vivienda tras la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**
- **Plazo de los contratos de arrendamiento.**
- **Recuperación de la vivienda por parte del arrendador**
- **Enajenación de la vivienda arrendada.**
- **Uso de la vivienda en caso de separación legal de los Arrendatarios (artículo 15)**
- **Fallecimiento del Arrendatario (artículo 16).**
- **Obras en la vivienda arrendada por cuenta del propietario o del arrendatario.**
- **Actualización de la renta.**
- **Elevación de la renta por obras de mejora de la vivienda.**
- **Cláusulas ilegales en el contrato de arrendamientos de vivienda.**
- **Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015**



-
- **La certificación de la eficiencia energética de los edificios**
 - **Los seguros de rentas en el contrato de arrendamientos de viviendas.**
 - **El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.**







Introducción



La Ley de Arrendamientos Urbanos LAU se ha visto modificada en los años 2018 y 2019 por dos reales decretos ley, lo que conlleva a que los contratos de arrendamiento de vivienda que se hayan firmado en una u otra fecha, estarán regidos por diferentes versiones de la LAU. Por esta razón la guía práctica se estructura en función de la fecha del contrato de arrendamiento de vivienda.

Con carácter general, antes de firmar un contrato de arrendamiento de vivienda hay que saber si contiene cláusulas nulas, es decir, aquellas cláusulas que establecen limitaciones a los derechos del arrendatario. Algunas de estas disposiciones consideradas nulas son los falsos arrendamientos de temporada, la negativa del arrendador a la prórroga legal o el obligado cumplimiento al arrendatario del primer año. Esta es una cuestión esencial y que justifica el necesario asesoramiento antes de firmar el contrato de alquiler de vivienda.

Pero hay que estar vigilante siempre, no sólo al principio, sino cuando acaba el contrato. Al finalizar el contrato de alquiler es importante suscribir un acuerdo entre arrendatario y propietario de terminación de dicho contrato. Es la fórmula para asegurarse del cumplimiento de las obligaciones que quedan pendientes al acabar el contrato. Así, hay dos modelos principales para finalizar el arrendamiento: un "acuerdo de terminación con liquidación" y un "acuerdo de terminación con retención de la fianza". Con carácter general, la fianza debe ser restituida al arrendatario justo al final del contrato del alquiler, siempre y cuando no haya desperfectos o impagos.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, introduce modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que afectan a los contratos de vivienda firmados a partir del 6 de marzo de 2019. Contratos de duración más largos con plazos de 5 o 7 años (si el arrendador es persona jurídica) o limitar al IPC anual las subidas de las rentas son algunas de los cambios.



El plazo de duración del contrato para el propietario:

- La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- No se distingue entre personas jurídicas que tengan la condición de "gran tenedor de inmuebles" o que no lo sean, el plazo de los siete años es para cualquier propietario persona jurídica con independencia del número de inmuebles que detente.

La prórroga será obligatoria:

- Transcurridos los cinco o los siete años que se mencionan en el apartado anterior, el contrato podrá prorrogarse obligatoriamente para la propiedad hasta un máximo de TRES (3) AÑOS más en ambos casos.

El plazo de preaviso para la resolución del contrato o de sus prórrogas:

- Llegada la finalización del contrato -a los 5 o 7 años-, o de cualquiera de sus prórrogas, el arrendador deberá notificar su voluntad de no renovar el contrato con un preaviso de CUATRO (4) meses.
- Para el arrendatario, dicho preaviso se fija en DOS (2) meses.

Fianza "voluntaria":

- Se establece que las garantías adicionales a la fianza legal obligatoria no pueden exceder del importe equivalente a dos mensualidades de renta.

Gastos de formalización del contrato:

- Correrán siempre a cargo del arrendador en los casos de que sea persona jurídica.



En cuanto al Impuesto de Bienes Inmuebles:

- **Se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.**
- **Se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.**
- **Se crea una bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica, a la que podrán acogerse las viviendas sujetas a regímenes de protección pública en alquiler o viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo.**

Estas cuestiones se analizan desde una perspectiva práctica y profesional en la guía práctica de arrendamiento de viviendas.



PARTE PRIMERA.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Contratos celebrados desde el 6 de marzo de 2019.

Capítulo 1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

